



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal

Inhaltsverzeichnis

I.	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Zuständige Behörden	4
II.	ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	4
§ 4	Bestimmungen zur Gestaltungsplanung	5
§ 5	Überbauungsziffer	6
§ 6	Grünflächenziffer und Baumäquivalent	6
§ 7	Gestaltung	7
§ 8	Energie.....	7
§ 9	Kultusbauten	8
§ 10	Sexgewerbe	8
§ 11	Solar- und Kleinwindanlagen.....	8
§ 12	Mobilfunkanlagen	9
§ 13	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis.....	9
III.	ZONENVORSCHRIFTEN	10
1.	Unterteilung	10
§ 14	Zonen / Gebiete / Objekte	10
2.	Bauzonen.....	11
§ 15	Wohnzone, 2-geschossig a.....	11
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig b	11
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig	12
§ 18	Engere Kernzone.....	12
§ 19	Kernzone	13
§ 20	Zentrumszone	13
§ 21	Mischzone «Papieri-Areal»	14
§ 22	Gewerbezone mit Wohnnutzung	15
§ 23	Gewerbezone ohne Wohnnutzung	15
§ 24	Arbeitszone «Papieri-Areal»	16
§ 25	Industriezone Moos.....	16
§ 26	Industriezone Klus.....	17
§ 27	Regionale Arbeitszone.....	17
§ 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	18
§ 29	Zone für Freizeit, Erholung und Sport.....	18
3.	Eingeschränkte Bauzonen.....	18
§ 30	Zone für Familiengärten	18
§ 31	Freihaltezone	19
§ 32	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	19
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	20
§ 33	Reservezonen	20
§ 34	Landwirtschaftszone	20
§ 35	Naturschutzzone	21
5.	Überlagernde Festlegungen	22
§ 36	Ortsbildschutzzone.....	22
§ 37	Hofstattzone	24
§ 38	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	24

§ 39	Landschaftsschutzzone.....	25
§ 40	Naturgefahren	26
§ 41	Belastete Standorte / Altlasten.....	27
§ 42	Schadstoffbelastete Böden	27
§ 43	Störfälle	28
§ 44	Grundwasserschutzzone	28
6.	Natur- und Kulturobjekte.....	28
§ 45	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen)	28
§ 46	Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken	29
§ 47	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	29
§ 48	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Objekte.....	29
§ 49	Geschützte archäologische Fundstellen	30
§ 50	Erhaltenswerte ehemalige Erzabbaugebiete	30
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	31
§ 51	Wohn- und Mischzonen.....	31
§ 52	Mischzonen / Arbeitszonen	32
§ 53	weitere Zonen	33
IV.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	34
§ 54	Verfahren.....	34
§ 55	Inkrafttreten und Übergangsrecht	34
§ 56	Aufhebung des alten Rechts.....	34
§ 57	Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	34
V.	Genehmigungsvermerk.....	35
ANHANG		36
Anhang 1: RAZ Thal – Beurteilungsraster für Ansiedlungen (zu § 27)		36
Anhang 2: Bestimmungen Naturschutzzonen (zu § 35)		38

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2023 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom _____._____ in Kraft.

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹, Stand 01.06.2018) und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61², Stand 01.07.2021) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die rechtsgültigen Bauzonenpläne «Dorf» und «Klus» mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'000, die Gesamtpläne «Ortsteil Nord» und «Ortsteil Süd» 1:4'000, der Naturgefahrenplan 1:4'000 und die Erschliessungspläne 1: 1'000 bilden die Grundlage des vorliegenden Zonenreglements und sind im Baubewilligungsverfahren bzw. in einem Nutzungsplanverfahren anzuwenden.

Die Nutzungspläne liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf und sind auf der Gemeindehomepage bzw. auf <http://www.infogis.ch> digital einsehbar.

§ 2 Zuständige Behörden

- 1 Bei Nutzungsplanungen Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) sowie des vorliegenden Zonenreglements ist der Gemeinderat Balsthal (Planungsbehörde).
- 2 Bei Baugesuchen Die Anwendung des vorliegenden Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde Balsthal.

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Anforderungen / Bedingungen Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann bei der Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden, unabhängig eines Gestaltungsplans:
 - Für die Erweiterung (An- und Umbauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art und Weise überbaut werden (Bedingung: anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit kleiner 500 m²).

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

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

- Bei gemeinnützigem Wohnungsbau (z.B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum).
 - Bei unterirdischer Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Bedingung: mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucher und Behinderte müssen alle erforderlichen Abstellplätze unterirdisch sein).
- 3 Maximale Boni Ein Bonus auf der Überbauungsziffer ist nur in den Wohnzonen, 2-geschossig (W2) und 3-geschossig (W3) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglement) um maximal $\frac{1}{10}$ überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Es besteht kein Anspruch auf einen Nutzungsbonus.

§ 4 Bestimmungen zur Gestaltungsplanung

- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 Pflicht / Darstellung Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan gebietsspezifisch dargestellt. Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind untergeordnete Bauten (wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches) sowie Umbauten im Bestand.
- Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG sowie die Bestimmungen der jeweiligen Bauzonen.
- 3 Anforderungen Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität, eine angepasste Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.
- Zusätzlich können verlangt werden (Aufzählung nicht abschliessend):
- Vorschriften zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)
 - Vorgaben zur Etappierung und Finanzierung
 - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen / Spielflächen und Aufenthaltsräumen
 - Bebauungskonzepte mit Angaben zu Bauweise, Freiraumgestaltung und Bepflanzung, Spielplätze / Spielflächen, Parkierung usw.
 - Umgebungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept
 - Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte, welches insbesondere Aussagen zum nachhaltigen Umgang bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie der Versorgung mit Elektrizität beinhalten
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)
- Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.
- 4 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können, bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen, von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Es besteht aber kein Anspruch auf die nachfolgend aufgeführten Boni.
- Die maximal zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 51, § 52 und § 53 dieses Reglements) sind wie folgt:
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglement) darf in allen Bauzonen um maximal $\frac{1}{5}$ überschritten werden.

- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist ausschliesslich in der Zentrumszone (Z) zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
 - Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
 - Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).
- 5 Strategie der Innenentwicklung Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Strategie SEin (werk1 architekten, Oktober 2021) zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
- 6 Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan Bei Aufhebung eines rechtsgültigen Gestaltungsplans (im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 5 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal und maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 51, § 52 und § 53 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 ~~Zusätzlicher Anteil für untergeordnete Bauten~~ ~~Für 1-geschossige (max. 3.00 m Fassadenhöhe), untergeordnete 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 um das ausgewiesene Mass gemäss § 51 dieses Reglements überschritten werden.~~
gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/460 ersatzlos zu streichen
- 3 Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen In den Wohn- und Mischzonen gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie untergeordneten Bauten gelten keine minimalen Überbauungsziffern.
- 4 Bestimmungen für Arbeitszonen Bei Betrieben der Arbeitszonen, die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer unterschritten werden.

§ 6 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen / Grünflächenziffer In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzustreben. Das Pflanzen von Neophyten ist verboten³.
Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 51, § 52 und § 53 dieses Reglements aufgeführt.
Gesamthaft ist mindestens 70 % der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen.
Grünflächen über Unterniveaubauten sind bei einer minimalen Überdeckung von 0.50 m ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar. Voraussetzung dafür ist, dass sie «natürlich» und/oder «bepflanzt» sind und einen natürlichen Bodenaufbau (welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht) oder

³ Neophyten sind standortfremde Pflanzenarten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns ist bei der Pflanzenwahl beizuziehen und durch die Baubehörde zu kontrollieren.

- eine genügend mächtige Bodenschicht (die eine tatsächliche Bepflanzung zulassen) aufweisen.
- Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.
- 2 Arbeitszonen In den Arbeitszonen ist ein Anteil von mindestens 50 % der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.
- 3 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für
- 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche in den Kernzonen, in der Zentrumszone und Mischzone «Papieri-Areal»
 - 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche in der Gewerbezone mit Wohnnutzung und den Arbeitszonen
 - 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone für Freizeit, Erholung und Sport
- In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.

§ 7

Gestaltung

- 1 Dachform und Firstrichtung Die Dachform / Firstrichtung ist grundsätzlich frei (mit Ausnahme der Bestimmungen unter § 36 Ortsbildschutzzone).
- In den Kernzonen (EK, K) sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer nicht zulässig (Ausnahme: ungeordnete Bauten); die Dachform / Firstrichtung hat sich an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren.
- 2 Bedachung Dächer haben sich in allen Zonen in Material / Farbgebung der Umgebung anzupassen.
- 3 Dachaufbauten und -einschnitte Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren. Im Weiteren gilt § 64 KBV.
- 4 Dachbegrünung Flachdächer (bis 5 % Neigung) sind in allen Bauzonen extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Energiegewinnung dienende Dächer, der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von 1-geschossige, untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches.
- Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 5 Fassadengestaltung Bei der Fassadengestaltung ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.

§ 8

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 nach Möglichkeit von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll nach Möglichkeit weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.

- 3 Private Bauten / Anlagen Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden begrüsst.
- 4 Sanierungen Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV u.a. von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 5 Beratung Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.

§ 9 Kultusbauten

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

§ 10 Sexgewerbe

- 1 In den Wohn- und Mischzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 11 Solar- und Kleinwindanlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Solar- und Kleinwindanlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind 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 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in allen Zonen grundsätzlich bewilligungsfrei (nur Meldepflicht an die Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1⁴) erfüllt sind (a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, und d. als kompakte Fläche zusammenhängen).
Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden in der Ortsbildschutzzone ~~und in der Juraschutzzone~~ (gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/460 ersatzlos zu streichen) sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- 3 Kleinwindanlagen Kleinwindanlagen, die auf oder neben einer Baute erstellt werden und ausschliesslich der Selbstversorgung dienen, sind nicht zulässig.

⁴ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700_1.html

§ 12 Mobilfunkanlagen

- 1 Optisch als solche wahrnehmbare oder freistehende Mobilfunkanlagen sind in 1. Priorität in den Industriezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in 2. Priorität in den Arbeitszonen, den Gewerbebezonen und dergleichen zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in diesen Zonen (1. und 2. Priorität) nachweislich ein Standort nicht möglich ist. Der Nachweis ist durch den Betreiber zu erbringen und ist durch das kantonale Amt für Umwelt prüfen zu lassen.

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41⁵) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

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

⁵ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 14

Zonen / Gebiete / Objekte

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Balsthal ist gemäss Nutzungsplanung (Bauzonen- und Gesamtplan) in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2	Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
		Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
		Wohnzone, 3-geschossig	W3
		Engere Kernzone	EK
		Kernzone	K
		Zentrumszone	Z
		Mischzone «Papieri-Areal»	MP
		Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
		Gewebezone ohne Wohnnutzung	G
		Arbeitszone «Papieri-Areal»	AP
		Industriezone Moos	IM
		Industriezone Klus	IK
		Regionale Arbeitsplatzzone	RAZ
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
		Zone für Freizeit, Erholung und Sport	E
3	Eingeschränkte Bauzonen	Zone für Familiengärten	FAM
		Freihaltezone	F
		Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
4	Zonen ausserhalb Bauzone	Reservezonen	R
		Landwirtschaftszone	LW
		Naturschutzzone	NS
5	Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	OBS
		Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
		Hofstattzone	HS
		Landschaftsschutzzone	LS
		Naturgefahren	
		Belastete Standorte / Altlasten	
		Schadstoffbelastete Böden	
		Störfälle	
		Grundwasserschutzzone	

- | | | |
|---|--|---|
| 6 | Natur- und Kulturobjekte | Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen)
Wald und Feldgehölze, Hecken
Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte
Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Objekte
Geschützte archäologische Fundstellen
Erhaltenswerte ehemalige Erzabbaugebiete |
| 7 | Nutzungs- und andere Zonenvorschriften | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 bis 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen. |

2. Bauzonen

§ 15 Wohnzone, 2-geschossig a W2a

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Zweck | Die zweigeschossige Wohnzone W2a ist für Wohnbauten mit zweigeschossiger Nutzung bestimmt. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser. Bauprojekte mit Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft mehr als 10 Wohneinheiten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig (Ausnahmen: bei Umnutzung bestehender Bauten / Volumen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden). Nicht zulässig sind Terrassenhäuser bzw. -siedlungen.

Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten) sind gestattet, wenn deren Bauweise der W2a angepasst ist und die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht überschritten wird. |
| 3 | Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

§ 16 Wohnzone, 2-geschossig b W2b

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Zweck | Die zweigeschossige Wohnzone W2b bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Wohnbauten. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser, ergänzende Einliegerwohnungen / Stüdiowohnungen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten), wenn deren Erscheinung und Massstäblichkeit den benachbarten Bauten und der Bauweise der W2b angepasst ist und die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind neue Reiheneinfamilienhäuser sowie neue Mehrfamilienhäuser / Terrassensiedlungen, deren Erscheinung und Massstäblichkeit nicht der W2b entspricht (Ausnahmen: bei Umnutzung bestehender Bauten / Volumen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden). |
| 3 | Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

§ 17 Wohnzone, 3-geschossig W3

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1 Zweck | Die dreigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten mit dreigeschossiger Nutzung bestimmt. |
| 2 Nutzung | Zulässig sind Mehrfamilienhäuser, deren Bauweise der W3 angepasst sind. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten) sind gestattet, wenn deren Bauweise der W3 angepasst ist und die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht überschritten wird. |
| 3 Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen | Für die im Bauzonenplan als Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgewiesenen Parzellenteile von GB Balsthal Nr. 1584 besteht ein Bauverbot für Bauten und Anlagen (Neubauten oder Umnutzungen, Ausnahmen nur aus wichtigen Gründen und nach Prüfung des Einzelfalls). Eine Nutzung als Frei- und Grünraum, welcher keine Terrainveränderungen und keinen Einsatz von Pflanzenschutzmittel bedingen, kann fallweise durch die kantonale Gewässerschutzfachstelle (Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt) zugelassen werden. |

§ 18 Engere Kernzone EK

- | | |
|-------------|--|
| 1 Zweck | Die Engere Kernzone umfasst die historisch und ästhetisch bedeutsamen Ortsteile des Dorfzentrums, von St. Wolfgang und dem Städtchen Klus. Sie bezweckt die historisch gewachsenen Dorfkerne zu erhalten, sinnvoll zu erneuern oder wiederherzustellen, so dass die Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und der Umgebung erhalten bleibt. Zweck ist weiter die Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung. |
| 2 Grundsatz | Die städtebauliche Eigenart im Grundriss des Kerns, seine kubische Gliederung und historische Bausubstanz, das Fassadenbild und die Dachlandschaft sind zu bewahren oder wiederherzustellen. |
| 3 Nutzung | <p>Grundsätzlich ist eine dem Wohnen angepasste Nutzungsdurchmischung anzustreben. Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnbauten – Gaststätten und Ladengeschäfte – nicht störende oder nur mässig störende Gewerbe- / Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale – öffentliche Bauten und Anlagen <p>Erdgeschossnutzungen sollen der Begegnung und Belebung des öffentlichen Raumes dienen und sind für gewerbliche, publikumsorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten insbesondere folgende Nutzungsarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verkaufsgeschäfte – Gastwirtschaftsbetriebe – Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsstellen – Kleingewerbe – kunsthandwerkliche Betriebe, usw. <p>Nicht zulässig sind grössere gewerbliche Betriebe, Lagergebäude sowie freistehende Einfamilienhäuser.</p> |

- | | | |
|---|-------------------|--|
| 4 | Bestehende Bauten | Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. |
| 5 | Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. Weiter gelten die Bestimmungen von § 36 Ortsbildschutzzone dieses Reglements. |

§ 19**Kernzone****K**

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Die Kernzone umfasst die Gebiete, welche an die engere Kernzone entlang der Dorf-
gasse sowie von St. Wolfgang und der Klus anschliessen. Sie steht in engem Zusammen-
hang zur engeren Kernzone, ist historisch und ästhetisch bedeutsam und übernimmt
Ortsbildschutzfunktion. Die Kernzone bezweckt neben der Erhaltung und Wiederher-
stellung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und ihrer Umgebung ebenfalls die
zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung. |
| 2 | Grundsatz | Die dörfliche Bebauungsstruktur und die ländlich geprägte Identität mit den bestehen-
den Gartenanlagen, welche positiv auf das Strassenbild einwirken, sind zu bewahren
oder wiederherzustellen. |
| 3 | Nutzung | gemäss § 18 Abs. 3 dieses Reglements. |
| 4 | Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. Weiter gelten die
Bestimmungen von § 36 Ortsbildschutzzone dieses Reglements. |
| 5 | Gebiet mit
besonderen
Bestimmungen | Für die im Bauzonenplan als Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgewiesenen Par-
zellenteile von GB Balsthal Nrn. 1374, 1480 und 3304 besteht ein Bauverbot für Bauten
und Anlagen (Neubauten oder Umnutzungen, Ausnahmen nur aus wichtigen Gründen
und nach Prüfung des Einzelfalls). Eine Nutzung als Frei- und Grünraum, welcher keine
Terrainveränderungen und keinen Einsatz von Pflanzenschutzmittel bedingen, kann fall-
weise durch die kantonale Gewässerschutzfachstelle (Bau- und Justizdepartement, ver-
treten durch das Amt für Umwelt) zugelassen werden. |

§ 20**Zentrumszone****Z**

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Zweck | Die Zentrumszone umfasst das Gebiet westlich des Dorfkerns sowie das Gebiet um den
Bahnhof und dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochwertigen Bauweise
mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Sie bezweckt die Neu- bzw. Weiterent-
wicklung der Bebauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, die
Umstrukturierung bestehender Nutzungen sowie die qualitative Aufwertung und Bele-
bung des Gebiets zwischen Dorfzentrum und Bahnhof. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten (freistehende oder zusammengebaute Mehrfamilienhäuser)
sowie öffentliche Nutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstlei-
stungsbetriebe, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind (wie Gaststätten, Läden, Büros,
Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, kleine Handwerks-
betriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale). In den Erdgeschossen
werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Eine hohe Aufenthaltsqualität im
öffentlichen und privaten Aussenraum ist anzustreben.

Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser, verkehrs- und lärmintensive Betriebe,
Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren
(> 1'000 m ² Verkaufsfläche) / Fachmärkte, Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen
(wie Shop, Waschstrasse) sowie Betriebe des Automobilgewerbes. |
| 3 | Bauvorschriften | gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

- | | | |
|---|---|--|
| 4 | Gestaltungsplanpflicht und weitere Vorschriften | Die Gestaltungsplanpflicht gilt: <ul style="list-style-type: none"> – für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m². – für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m², welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzbau) betroffen sind. |
| 5 | Kooperativer Planungsprozess | Für Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht, welche direkt an die engere Kernzone bzw. den Augstbach grenzen, ist vorgängig zur Gestaltungsplanung ein kooperativer Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) verlangen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinderat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren. |

§ 21

Mischzone «Papieri-Areal»

MP

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Zweck | Die Mischzone «Papieri-Areal» bezweckt die qualitativ hochstehende, bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals zu einem durchmischten Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität. |
| 2 | Nutzung | <p>Zulässig sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Kultur.</p> <p>Es ist eine möglichst hohe Personendichte (Einwohner und Arbeitende) anzustreben. Freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren (> 1'000 m² Verkaufsfläche) / Fachmärkte, Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shop, Waschstrasse) sowie Betriebe des Automobilgewerbes.</p> |
| 3 | Bauvorschriften | <p>gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.</p> <p>Die maximalen Geschosshöhen sind parzellenspezifisch im Bauzonenplan festgelegt.</p> <p>Die zulässige Dachneigung, die minimale Grünflächenziffer sowie die minimale und maximale Überbauungsziffer sind im Gestaltungsplan festzulegen.</p> |
| 4 | Zwischennutzungen | Zwischennutzungen sind nur in den bestehenden Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, bis zu einer definitiven Nutzung zulässig. Diese sind baugesuchpflichtig und bedingen eine befristete Bewilligung durch die Baubehörde. Über allfällige Fristverlängerungen befindet die Baubehörde. |
| 5 | Parkierung | Die Parkierung hat bei Neu- und Ersatzbauten grösstenteils unterirdisch oder im Gebäudeinnern zu erfolgen. Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze werden im Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt und durch die zuständige Behörde genehmigt. |
| 6 | Gestaltungsplanpflicht und weitere Vorschriften | <p>Es gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind untergeordnete Bauten sowie Umbauten im Bestand.</p> <p>Die zuständige kommunale Behörde kann vorgängig zur Gestaltungsplanung und im Sinne der Qualitätssicherung die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) verlangen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinde-</p> |

rat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren.

7 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Für das im Bauzonenplan ausgewiesene Gebiet mit besonderen Bestimmungen sind einzelne Hochpunkte mit mehr als fünf Geschossen im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die Verträglichkeit solcher Hochpunkte betreffend das Siedlungs- und Ortsbild ist im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen (vgl. Abs. 6 dieses Paragraphen).

§ 22

Gewerbezone mit Wohnnutzung

GW

1 Zweck

Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt eine Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen, mit Fokus auf die gewerbliche Nutzung.

2 Nutzung

Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Wohnnutzung. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbebetriebe entsteht.

Nicht zugelassen sind Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion (z.B. Lagerhäuser, Verteilzentren, usw.) sowie Betriebe, die übermässige Immissionen verursachen (starker Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).

3 Anteil Wohnnutzung

Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal 1 Vollgeschoss inkl. Attikageschoss beschränkt. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Wohnanteil erhöht werden. Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie mit der Lärmvorbelastung durch Bahn und Gewerbe umzugehen ist.

4 Bauvorschriften

gemäss § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

5 Aussenraumgestaltung

Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzung zu erreichen, sind die unbebauten Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Der Bereich entlang der Zonengrenze zur Wohnzone ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6 Grenzabstand

Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze sind innerhalb des gesetzlichen Grenzabstands nicht zulässig.

§ 23

Gewerbezone ohne Wohnnutzung

GW

1 Zweck

Die Gewerbezone ohne Wohnnutzung bezweckt die (Weiter-)Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

2 Nutzung

Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Nicht zugelassen sind Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion (z.B. Lagerhäuser, Verteilzentren, usw.) sowie Betriebe, die übermässige Immissionen verursachen (starker Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).

3 Bauvorschriften

gemäss § 52 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

4 Aussenraumgestaltung

Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unbebauten Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Der Bereich entlang der Zonengrenze (Immissionsabstand) zur Wohnzone ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5 Grenzabstand

Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze sind innerhalb des gesetzlichen Grenzabstands nicht zulässig.

- 6 Grundwasser-schutzzone S3 In den Bereichen innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind keine Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht sowie keine Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel zulässig.
- Baugesuche sind der kantonalen Gewässerschutzfachstelle (Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 24**Arbeitszone «Papieri-Areal»****AP**

- 1 Zweck Die Arbeitszone «Papieri-Areal» bezweckt die Sicherstellung und räumliche Konzentration der bestehenden (Papier)Produktion in unmittelbarer Nachbarschaft zu neuen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Umstrukturierungsgebiet des «Papieri-Areals».
- 2 Nutzung Zulässig sind nicht oder mässig störenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Kultur.
- Nicht zulässig sind neue Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren (> 1'000 m²) / Fachmärkte, sowie die Wohnnutzung (Ausnahme: betriebsnotwendige Wohnungen).
- 3 Bauvorschriften gemäss § 52 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Zwischen nutzungen Zwischennutzungen sind nur in den bestehenden Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, bis zu einer definitiven Nutzung zulässig. Diese Nutzungen können von der Grundnutzung abweichen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Emissionen nicht grösser sind als die geltende Grundnutzung vorgibt. Diese sind baugesuchpflichtig und bedingen eine befristete Bewilligung durch die Baubehörde. Über allfällige Fristverlängerungen befindet die Baubehörde.
- 5 Parkierung Die Parkierung hat bei Neu- und Ersatzbauten grösstenteils unterirdisch oder im Gebäudeinnern zu erfolgen. Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze werden im Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt und durch die zuständige Behörde genehmigt.

§ 25**Industriezone Moos****IM**

- 1 Zweck Die Industriezone Moos dient der (Weiter-)Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Industriebetriebe.
- 2 Nutzung Zulässig sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.
- Nicht zulässig sind reine Logistikbetriebe, grössere Einkaufszentren (> 1'000 m²) / Fachmärkte, Übernachtungs- und Hotelnutzungen sowie die Wohnnutzung (Ausnahme: betriebsnotwendige Wohnungen).
- 3 Bauvorschriften gemäss § 52 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Ungenutzte Flächen sind möglichst naturnah und artenreich zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit nährstoffarmen Böden (geringmächtige Humusaufgabe von 5 – 10 cm) geschaffen werden. Anpflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Pflanzen und Saatgut auszuführen.
- 5 Fassaden-/ Dachgestaltung Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| 6 | Gestaltungsplanpflicht | Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für: <ul style="list-style-type: none"> – Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. – Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan. Weiter gilt § 46 Abs. 3 PBG. |
| 7 | Gebiet mit besonderen Bestimmungen | In dem im Bauzonenplan festgelegten Gebiet (GB Balsthal Nr. 2728) ist die private Erschliessung für die rückwärtige Parzelle (GB Nr. 2719) sicherzustellen. |

§ 26**Industriezone Klus****IK**

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Industriezone Klus dient der (Weiter-)Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Industriebetriebe. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
Übernachtungs- bzw. Hotelnutzungen sind nur im Zusammenhang mit dem Feuerwehr-Ausbildungszentrum zulässig. Nicht zulässig ist eine Hotellerie für externe Kunden sowie ein ergänzendes Gastronomieangebot. |
| 3 | Bauvorschriften | gemäss § 52 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | Gestaltungsplanpflicht | Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für: <ul style="list-style-type: none"> – Bauten mit mehr als 20 Metern Höhe – Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. – Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan. Weiter gilt § 46 Abs. 3 PBG. |

§ 27**Regionale Arbeitszone****RAZ**

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die regionale Arbeitszone (RAZ) dient der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind alle Formen des Arbeitens (Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe).
Nicht zugelassen sind neue verkehrsintensive Betriebe (mehr als 1'500 PW-Fahrten oder mehr als 400 LKW-Fahrten pro Tag) mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.
Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und dürfen 5 % der realisierten Geschossfläche nicht überschreiten. |
| 3 | Bauvorschriften | gemäss § 52 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | Ansiedlungsrichtlinien | gemäss Anhang 1: Beurteilungsraster für Ansiedlungen (gültig ab 01.01.2013). |
| 5 | Gestaltung / Parkierung | Es gelten die Bestimmungen von § 25 Abs. 4, 5 und 6 dieses Reglements. |
| 6 | Freihaltezone | Die Freihaltezone dient als optische Siedlungsbegrenzung und ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für Bauten zwischen der Freihaltezone und der Regionalen Arbeitszone besteht kein zwingender Grenzabstand. |

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

- 1 Zweck Die Zone der öffentlichen Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 Nutzung Zulässig sind ausschliesslich öffentliche und dem öffentlichen Zweck dienende Bauten und Anlagen.
- 3 Bauvorschriften gemäss § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.
- 5 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Für die im Bauzonenplan als Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgewiesenen Parzellen GB Balsthal Nrn. 1485 und 2310 gilt eine maximale Geschossigkeit von vier Geschossen; ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

§ 29 **Zone für Freizeit, Erholung und Sport** **E**

- 1 Zweck Die Zone für Freizeit, Erholung und Sport bezweckt die Erhaltung, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Ausbau der bestehenden Freizeitanlagen.
- 2 Nutzung Zulässig sind Nutzungen für Freizeit, Erholung und Sport sowie bestehende / neue Hotelnutzung mit ergänzender Infrastruktur und betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig ist insbesondere eine saisonale oder dauernde Camping- oder Stellplatznutzung (Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile).
- 3 Bauvorschriften gemäss § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Die Bauten und Anlagen haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Dabei sind die Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung stark zu durchgrünen und naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

3. **Eingeschränkte Bauzonen**

§ 30 **Zone für Familiengärten** **FAM**

- 1 Zweck Die Zone für Familiengärten bezweckt die hobbymässige Nutzung als Familiengärten, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung Zulässig sind unbewohnte, nicht unterkellerte eingeschossige Bauten bis maximal 20.00 m² Gebäudegrundfläche, 2.50 m Fassadenhöhe und 3.20 m Gesamthöhe. Ebenfalls zulässig sind die nötigen Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätze, Wege, Gartengrills, soweit sie sich auf das notwendige Minimum beschränken, dem Zweck der Zone entsprechen und die angrenzenden Gebiete nicht stören.
Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen zur Wohnnutzung (ausgeschlossen sind auch temporäre Wohnnutzungen wie Wohnwagen und Wohnmobile). Sanitäre Einrichtungen sind nur in einem Gemeinschaftsbereich zulässig.
- 3 Material und Gestaltung Bauten sind in Holz auszuführen. Es dürfen nur punktförmige Fundamente mit einer maximalen Höhe von 30 cm über Terrain erstellt werden. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.
- 4 Abstände Zwischen den einzelnen Gartenparzellen und längs von Wegen ist eine Einfriedung (Zaun oder Lebhag) mit einer max. Höhe von 1.20 m zulässig.

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 5 | Besondere Bestimmungen | Sollte die Nutzung der Familiengärten aufgegeben werden, so fällt die Zone für Familiengärten der Landwirtschaftszone zu. Dabei müssen durch die Nutzenden der Familiengärten sämtliche Bauten und Anlagen entfernt und das Land rekultiviert werden. |
|---|------------------------|---|

§ 31	Freihaltezone	F
-------------	----------------------	----------

- | | | |
|---|------------|---|
| 1 | Zweck | Die Freihaltezone bezweckt die Sicherung von Grünräumen im Siedlungsgebiet. Sie übernimmt Erholungsfunktion. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Grünflächen (Wiesen, Fussballplatz und Kinderspielplätze) sowie 1-geschossige Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck dienen. Andere Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind nicht zulässig. |
| 3 | Gestaltung | Die Freihaltezone ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen. |

§ 32	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
-------------	---	-------------

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher. |
| 2 | Nutzung | <p>Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.</p> <p>Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, nicht zulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. |
| 4 | Unterhalt | <p>Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA.</p> <p>Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von als Lebensraum für Kleintiere.</p> <p>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.</p> |
| 5 | Gestaltung und Bewirtschaftung | Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201 ⁶ , insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.817). |

⁶ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

⁷ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html

- 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 § 46 Abs. 3.
- Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 3.0 m breiter gemergelter Fussweg), Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. 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.

4. Zonen ausserhalb Bauzone

- § 33 Reservezonen R**
- 1 Zweck Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzone 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.
- § 34 Landwirtschaftszone LW**
- 1 Zweck Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung Zulässig sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.
- Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700⁸) und PBG (insb. § 37^{bis} PBG).
- 3 Bauweise Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an den 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.
- 4 Bauvorschriften vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 Dachaufbauten Dachaufbauten sind bewilligungspflichtig.
- 6 Silos Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.
- 7 Ausnahmen Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei untergeordneten Bauten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.
- 8 Besondere Bestimmungen Entlang Hecken, Feld- und Ufergehölze ausserhalb der Uferschutzzone gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV, Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3.0 m sowie ein Verbot der Verwendung von Pflan-

⁸ <https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

zenschutzmitteln von mind. 6.0 m. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt «Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften» (KIP / PIOCH, 2009)).

Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 46 Abs. 3 dieses Reglements.

Das Lagern von Siloballen bzw. Silowürsten hat geordnet und entlang von Wegen bzw. Bewirtschaftungsgrenzen zu erfolgen. Dabei sind vorzugsweise farblich unauffällige Silofolien zu verwenden (weiss, grün). Beschriftungen, insbesondere als Reklame oder Werbung, sind nicht zulässig.

- 9 Juraschutzzone Für die Gebiete der Landwirtschaftszone, welche von der Juraschutzzone überlagert sind, gelten folgende, ergänzende Bestimmungen:
- Zulässige Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Exponierte Standorte sind freizuhalten.
 - Übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, diese sind dem Umgebungsverlauf anzupassen.

§ 35

Naturschutzzone

NS

- 1 Zweck Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und der Schutz seltener und gefährdeter, einheimischer Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen.
- 2 Nutzung Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen.
Unterhalts- und Bewirtschaftungsmassnahmen, die dem Schutzzweck dienen sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.
Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie das Ausbringen von Düngemitteln, Insekten- und Pflanzengiften sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
- 3 Pflege, Unterhalt Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken. Das Aufkommen und die Ausbreitung von invasiven Neophyten sind mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.
Bei Bächen und Feuchtgebieten richtet sich der Unterhalt nach dem Unterhaltskonzept Gewässer.
- 4 Unterhaltskosten Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.
- 5 Zuständigkeit Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltschutz- und Energiekommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Vereine, usw.). Die Aufgaben der Umweltschutz- und Energiekommission werden im Umweltschutzreglement definiert.
- 6 Objekte Es werden folgende Objekte kommunal geschützt und im Anhang 2 erläutert:
 1. Tümpel Weiermatt
 2. Grosseggenried Grüngi mit Lindenplatz
 3. Fischteiche Sagistich
 4. Seggenried Höngerbächli
 5. Guntenflüeli (dem Wald überlagernde Nutzung)

5. Überlagernde Festlegungen

§ 36

Ortsbildschutzzone

OBS

1 Zweck und Nutzung

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des historisch wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten, Dorfansichten, Frei- und Grünräume sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und Neubauten.

Die Ortsbildschutzzone ist den Kernzonen sowie teilweise der Zentrumszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überlagert.

Es gelten die Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Grundnutzung.

2 Gestaltung Einordnung

Bauten müssen sich in Bezug auf:

- Stellung und Ausmass
- kubische Gestaltung
- Fassadengliederung
- Dachform und -neigung
- Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung

gut ins Orts- und Strassenbild einordnen.

Die Vorschriften zur Gestaltung gelten insbesondere für die strassenzugewandten Bauteile.

Auffallende und grelle sowie blendende Farben sind nicht zulässig. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Farbkonzept vorzulegen.

Neubauten können eine zeitgemässe Architektursprache aufweisen, die die Elemente der traditionellen Bauweise aufnimmt und neu interpretiert.

Wo bereits heute zusammengebaut ist, muss die geschlossene Bauweise beibehalten werden.

3 Fassaden

Die Fassaden sind in einzelne Fenster oder Fenstergruppen aufzuteilen, wobei die Geschosse aufeinander abzustimmen sind. Die Fenster haben in der Regel die Form stehender Rechtecke aufzuweisen. Fenster sind grundsätzlich in traditionellen Materialien auszuführen. Die Unterteilung mit Fenstersprossen (glastreunend oder aussen aufgesetzt) kann verlangt werden.

Die Fassadenhöhe richtet sich nach den benachbarten Bauten. Einheitliche Traufhöhen sind zu vermeiden.

Die Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden haben eine Einheit zu bilden. Die statische Struktur des Gebäudes muss deutlich zum Ausdruck kommen. Fensterflächen, die über die tragenden Elemente (Pfeiler, usw.) durchlaufen, sind nicht zulässig. Proportionen der einzelnen Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore müssen jenen benachbarter Bauten ähnlich sein.

Die Grösse von Schaufenstern ist der Fassadengliederung der Obergeschosse anzupassen.

Die Gliederung in einzelne Gebäude muss in der Fassadengestaltung erkennbar bleiben. Die Gliederung der Fassade in Wohn- und Ökonomieteile ist zu erhalten.

Fassaden sind in der Regel zu verputzen bzw. in den ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz und Verputz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern durch sie das Orts- und Strassenbild eine Aufwertung erfährt.

Ornamentale Malereien und Verzierungen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

- Storen und Jalousien haben sich der Fassadenstruktur einzupassen. Sie dürfen den Charakter des Strassenbilds nicht beeinträchtigen. Aussen aufgesetzte Storen sind unzulässig (mit Ausnahme von Sonnenstoren).
- 4 Dächer
- Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Neigung, Aufbauten, Bedachungsart und Farbgebung dem Ortsbild anzupassen. In der Regel sind alte oder naturrote neue Biberschwanzziegel zu verwenden.
- Die Firsthöhe richtet sich nach den benachbarten Bauten. Einheitliche Firsthöhen sind zu vermeiden.
- Flachdächer sind verboten. Ausnahmsweise können zurückspringende Dachgeschosse bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die entstehenden Dachterrassen als Aussenräume zu Wohnungen genutzt werden.
- Ausnahmsweise können Flachdächer auf eingeschossigen, untergeordneten Bauten bewilligt werden, sofern sie begrünt werden, vom Strassenraum nicht einsehbar sind und nicht störend wirken.
- Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen und haben von den angrenzenden Gebäuden / Giebfassaden einen angemessenen Abstand einzuhalten. Die Dachaufbauten haben hinsichtlich ihrer Platzierung auf die darunterliegende Fassadengestaltung Rücksicht zu nehmen. Es gilt weiter § 64 KBV.
- In der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig. Sie sind auf kleine Formate (max. 0.8 m²) zu beschränken. Es gilt weiter § 64 KBV.
- Dacheinschnitte sind auf der strassenzugewandten Seite nicht zulässig. Sie sind auf den untersten Drittel des Daches zu beschränken. Es gilt weiter § 64 KBV.
- 5 Umgebungsgestaltung
- Auf die historischen Strukturen (z. B. Gärten, Vorplätze, Mauern etc.) ist Rücksicht zu nehmen. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu respektieren.
- Der Raum zwischen Fassade und Strasse ist nach historischer Struktur örtlich differenziert als Vorplatz oder Garten zu gestalten. Abstellplätze dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- Rückwärtige Räume und Hinterhöfe sind nach Möglichkeit von einer Überbauung freizuhalten und als Grünflächen zu erhalten.
- 6 Reklamen / Schaukästen
- Firmenaufschriften dürfen nicht höher als an der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Höher können sie ausnahmsweise nur dann angebracht werden, wenn sie sich so ästhetisch besser in das Gesamtbild einfügen.
- Es sind nur unaufdringlich wirkende Werbeformen zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Das Anbringen von Reklamen und selbstleuchtenden Werbeformen ist bewilligungspflichtig. Das Anbringen von Reklamen und hinterleuchteten und beleuchteten Werbeformen ist bewilligungspflichtig.
- Hinterleuchtete Schriften sind nur mit weisser Hinterleuchtung gestattet. Die Schriftgröße darf 30 cm nicht überschreiten.
- Dachreklamen sind verboten.
- Schaukästen haben sich ästhetisch in die Fassadengestaltung einzufinden.
- Plakatwände und Informationstafeln sind nur an Standorten zugelassen, die keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit zur Folge haben. Für die Beurteilung der Verkehrssicherheit ist die Baubehörde zuständig.
- 7 Brandmauern
- Die Brandmauern zwischen den Häusern sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Einzelne Durchbrüche sind nur zulässig, wenn die Brandmauern in ihrem Charakter und Verlauf ablesbar bleiben. Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

- 8 Baugesuche Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Baubehörde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
- Die Baubehörde hat alle Baugesuche, die die Ortsbilschutzzone betreffen, der kantonalen Fachstelle ~~Ortsbilschutz~~ **Heimatschutz des im** Amts für Raumplanung **oder einer Fachperson** zur Stellungnahme **zu** unterbreiten.
- 9 Ausnahmen Die Baubehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen gemäss Abs. 3 – 7 dieses Paragraphen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.

§ 37**Hofstattzone****HS**

- 1 Zweck Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammbäumen als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Die Hofstattzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Nutzung Die Hofstattzone darf ausschliesslich als Mähwiese oder Mähweide genutzt werden. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.
- 3 Bauten und Anlagen In der Hofstattzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wie Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches zugelassen.
- 4 Bauweise Maximale Gesamthöhe: 3.0 m
- 5 Unterhaltskosten / -arbeiten Die Gemeinde fördert den Vollzug der Zonenvorschriften zur Hofstattzone mit zweckgebundenen Beiträgen. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel im Rahmen des jährlichen Budgets zur Verfügung und legt diese in einem Schutz- und Pflegekonzept fest.
- 6 Besondere Bestimmungen Eine Beseitigung der Hochstammbäume ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und darf nur nach Rücksprache mit der Baubehörde erfolgen. Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortgerechten Arten vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Baubehörde.
- Ergänzend zu den formulierten Schutzzielen kann die Baubehörde unter Einbezug der Umweltschutz- und Energiekommission mit der Grundeigentümerschaft bzw. der Bewirtschafterin / des Bewirtschafters weitere Fördermassnahmen betreffend Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.

§ 38**Uferschutzzone ausserhalb Bauzone****USZa**

- 1 Zweck Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
- Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

- | | | |
|---|--|---|
| 2 | Nutzung | <p>Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.</p> <p>Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>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 dem Hochwasserschutz, der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.</p> |
| 4 | Unterhalt | <p>Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA.</p> <p>Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen als Lebensraum für Kleintiere.</p> <p>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.</p> |
| 5 | Gestaltung und Bewirtschaftung | <p>Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).</p> <p>Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Die Bewirtschafterin / 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 1.0 m Breite anzulegen.</p> |
| 6 | Besondere Bestimmungen | <p>Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 46 Abs. 3 dieses Reglements.</p> |

§ 39

Landschaftsschutzzone

LSZ

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern in den Gebieten Balsthaler Roggen, Rinderweid und Cholgrueben sowie die Freihaltung der unverbauten Landschaft entlang des Siedlungsrandes und zu den Dorfteilen Ziegelhütte und Weiler St. Wolfgang hin. |
| 2 | Nutzung | Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 | Bauten und Anlagen | Bewilligt werden können (wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen): kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen |

sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches.

- 4 Landschaftselemente Typische Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Hostetten, Bachläufe, usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

§ 40

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 Gefahrenbereiche sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Die im Naturgefahrenplan gelb/blau/rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen.

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 Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.

- 5 Ausnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung

- 6 Auflagen In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:
- 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.
 - Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist durch eine sachkundige Fachperson abklären zu lassen, ob Sicherungsmassnahmen für die Bauzeit und/oder die Nutzung des Bauvorhabens notwendig sind.
 - Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.
- 7 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

- Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 8 Ausnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

Verbotsbereich erhebliche Gefährdung

- 9 Allgemein Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
- Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 41 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 814.01⁹) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹⁰) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) erbracht werden muss.

§ 42 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) 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.

⁹ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>

¹⁰ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_680.html

§ 43 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 Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen. |

§ 44 Grundwasserschutzzone

- | | |
|-----------|--|
| 1 Zweck | Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz des Quell- und Grundwassers. |
| 2 Nutzung | Die Grundwasserschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert. |
| 3 Hinweis | <p>Für die im Bauzonen- und Gesamtplan eingezeichneten Grundwasserschutzzonen gelten die rechtsgültigen Schutzzonenpläne sowie die entsprechenden Schutzzonenreglemente wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserschutzzone Grossmatt, genehmigt mit RRB Nr. 1970/5368 vom 28. Oktober 1970 - Grundwasserschutzzone der Lauch-, Tufft- und Aelibuchquellen, genehmigt mit RRB Nr. 2004/666 vom 30. März 2004 - Grundwasserschutzzone der Palmen-, Friedhof-, Hönger- und Finigerquellen, genehmigt mit RRB Nr. 1982/88 vom 12. Januar 1982 - Grundwasserschutzzone Moosmatten, genehmigt mit RRB Nr. 1982/359 vom 9. Februar 1982» |

6. Natur- und Kulturobjekte**§ 45 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen)**

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1 Zweck | Die in den Nutzungsplänen ausgewiesenen, geschützten Bäume sind geschützt und dürfen ohne Bewilligung der Baubehörde nicht beseitigt werden. |
| 2 Massnahmen | <p>Nach Abgang eines Baumes soll an gleicher Stelle oder an sinnvoller Lage ein einheimischer, standortgerechter Baum neu angepflanzt werden. Zuständig ist die Grundeigentümerin / der Grundeigentümer.</p> <p>Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortgerechten Bäumen.</p> |
| 3 Unterhaltskosten / -arbeiten | Die Gemeinde fördert den Vollzug dieser Vorschriften mit zweckgebundenen Beiträgen. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel im Rahmen des jährlichen Budgets zur Verfügung und legt diese in einem Schutz- und Pflegekonzept fest. |

§ 46 Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken

- 1 Wald- und Feldgehölze Der Schutz und die Nutzung von Wald und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Ufergehölze Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt.
- 3 Hecken Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141¹¹) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und die kantonale Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie¹²).
- 4 Feststellung für Ufergehölze / Hecken Bei Planungs- und Bauvorhaben auf den davon betroffenen Parzellen ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum innerhalb und 12.0 m ausserhalb der Bauzone auszuscheiden einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission. Die entsprechenden Baulinien sind im Baugesuchverfahren oder in allfälligen Teilzonenplänen festzulegen.
- 4 Pflege Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit der Bewirtschafterin / dem Bewirtschafter abschliessen.

§ 47 Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte

- 1 Zweck Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte im Gemeindegebiet sind zu erhalten.
- 2 Hinweis Die geologischen Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/verkleinert werden.

§ 48 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Objekte

- 1 Grundsatz Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Objekte Die geschützten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.
Alle Baugesuche und Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.
- 3 Schützenswerte Objekte Die schützenswerten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwür-

¹¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3690>

¹² <https://www.so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-awjf-wald/pdf/Gesuche-Bewilligungen/Uferanz/Heckenrichtlinie.pdf>

dig beurteilt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.

Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fachstelle Ortsbildschutz zur Zustimmung zu unterbreiten. Bei Veränderungs- und Abbruchgefahr ist ihre Unterschutzstellung zu prüfen.

4 Erhaltenswerte
Objekte

Die erhaltenswerten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sind in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung möglichst zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.

Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fachstelle für Ortsbildschutz zur Beurteilung zu unterbreiten.

5 Augstbach-
Brücken

Die Unterschutzstellung der Augstbachbrücken gemäss den Nutzungsplänen ist erwünscht. Einige Brücken am Augstbach erfüllen das Schutzziel HQ100 inkl. Freibord aber nicht. Die Gefahrenkarte Wasser (Seitenbäche) wird zurzeit überarbeitet. Die Resultate aus der Gefahrenkarte werden anschliessend zeigen, welche Unterstellungen zukünftig möglich sind.

§ 49

Geschützte archäologische Fundstellen

1 Zweck

Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu erhalten.

2 Hinweis

Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 50

Erhaltenswerte ehemalige Erzabbaugebiete

1 Zweck

Die erhaltenswerten ehemaligen Erzabbaugebiete sind zu erhalten.

2 Hinweis

Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von erhaltenswerten ehemaligen Erzabbaugebieten und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 51 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2a Wohnzone, 2-geschossig a	W2b Wohnzone, 2-geschossig b	W3 Wohnzone, 3-geschossig	EK Engere Kernzone	K Kernzone	Z Zentrumszone	MP Mischzone «Papieri-Areal»
Unterteilung der Zonen	Wohnzonen			Mischzonen			
min. Geschosszahl [G_{min}]	^a 2G	1G	3G	angepasst an die bestehende Bebauung	2G	2G	gemäss Bauzonenplan
max. Geschosszahl [G_{max}]	2G	2G	3G		2G	3G	
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	angepasst an die bestehende Bebauung	7.50 m	10.50 m	10.50 m bei 3G 13.50 m bei 4 G 16.50 m bei 5 G
max. Gebäudelänge [GL]	30.00 m	25.00 m	40.00	frei, geschlossene Bauweise zulässig	40.0 m	40.00 m	frei
Dachneigung	max. 45°	max. 45°	max. 45°	es gelten § 7 / § 36	es gelten § 7 / § 36	es gilt § 7	im Gestaltungsplan festzulegen
max. Gesamthöhe [Gh]	12.00	10.50 m	18.00 m	frei, angepasst an die bestehende Bebauung	Bestand	frei	frei
min. Grünflächenziffer [GF]	40 %	40 %	40 %	Bestand	30 %	20 %	im Gestaltungsplan festzulegen
^bmin. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	15 %	15 %	20 %	frei, angepasst an die bestehende Bebauung	20 %	20 %	im Gestaltungsplan festzulegen
max. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	25 % 80 %	20 % 80 %	30 % 80 %	frei, angepasst an die bestehende Bebauung	35 % 80 %	35 % 80 %	im Gestaltungsplan festzulegen
^bÜberbauungsziffer [ÜZ] Anteil für untergeordnete Bauten	zusätzlich 10%	zusätzlich 10%	0%	0%	0%	0%	0%
Baumäquivalent	nicht zulässig			zu max. 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche			

Fussnoten ^a Die Baubehörde kann in begründeten Fällen (z.B. bei einer zusätzlichen Wohneinheit auf einem bereits bebauten Grundstück) 1-geschossige Bauten bewilligen.

^b ~~vgl. § 5 dieses Reglements~~ gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/460 ersatzlos zu streichen.

§ 52 Mischzonen / Arbeitszonen

Bezeichnung	GW Gewerbezone mit Wohnen	G Gewerbezone ohne Wohnen	AP Arbeitszone «Papieri-Areal»	IM Industriezone Moos	IK Industriezone Klus	RAZ Regionale Arbeitsplatzzone
Unterteilung der Zonen	Mischzonen	Arbeitszonen				
min. Geschosszahl [G _{min}] max. Geschosszahl [G _{max}]	2G 3G	2G 3G	angepasst an die bestehende Bebauung	frei	frei	frei
max. Fassadenhöhe [Fh]	10.50 m	10.50 m	frei	15.00 m	frei	15.00 m
max. Gebäudelänge [Gl]	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei
max. Gesamthöhe [Gh]	frei	frei	Bestand	15.00 m	25.00 m	15.00 m
min. Grünflächenziffer	20 %	20 %	frei	15 %	10 %	20 %
min. Überbauungsziffer [ÜZ] oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	20 %	20 %	Bestand	frei	frei	30 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	30 % 80 %	50 % 80 %	frei 80 %	90 % 80 %	90 % 80 %	frei 80 %
^b Überbauungsziffer [ÜZ] Anteil für untergeordnete Bauten	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Baumäquivalent	zu max. 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche					

Fussnoten

^bvgl. § 5 dieses Reglements gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/460 ersatzlos zu streichen

§ 53 weitere Zonen

Bezeichnung	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	E Zone für Freizeit, Erholung und Sport	FAM Zone für Familiengärten	L Landwirtschaftszone
Unterteilung der Zonen				weitere Zonen
min. Geschosshöhe [G_{min}]	1G	frei	1G	1G
max. Geschosshöhe [G_{max}]	frei		1G	2G
max. Fassadenhöhe [Fh]	frei	frei	2.50 m	7.50 m
max. Gebäudelänge [Gl]	frei	frei	10.00 m	Fallspezifische Beurteilung (Eingliederung Landschaftsbild), eingeschränkt an exponierten Lagen
Dachneigung	frei	frei	frei	min. 30° max. 45° Firstrichtung hangparallel Für landw. Zweckbauten min. 15° max. 45°
max. Gesamthöhe [Gh]	20.00 m	15.00 m	3.20 m	15.00 m Silos 12.00 m
min. Grünflächenziffer	20 %	30 %	frei	frei
min. Überbauungsziffer [ÜZ] oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	frei	frei	frei	frei
max. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	frei 80 %	frei 80 %	frei frei	frei frei
^bÜberbauungsziffer [ÜZ] Anteil für untergeordnete Bauten	0 %	0 %	0 %	0 %
Baumäquivalent	zu max. 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche		nicht zulässig	

Fussnoten

^b vgl. § 5 dieses Reglements

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 54

Verfahren

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

§ 55

Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft treten Die Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 56

Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002 und Regierungsratsbeschluss Nr. 912 vom 29. Mai 2007, aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird das Ortsbildreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1948 vom 20. August 1996.

§ 57

Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

- 1 Stellung zum alten Recht Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 10. März bis 8. April 2022

2. öffentliche Auflage vom 5. September bis 4. Oktober 2022

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal am 23. Februar 2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024

publiziert im Amtsblatt vom _____

Der Staatsschreiber

ANHANG

Anhang 1: RAZ Thal – Beurteilungsraster für Ansiedlungen (zu § 27)

1. Zweck des Beurteilungsrasters

Mit dem Beurteilungsraster verfügt der RAZ-Ausschuss über ein Instrument, welches die erwarteten Wertigkeiten des Ansiedlungsprojektes definiert. Anhand der Nutzungsvorgaben und Ansiedlungskriterien soll über die Ansiedlung entschieden werden können.

Es wird sichergestellt, dass gegenüber den bereits erfolgten Ansiedlungen in der RAZ, ansässigen Firmen in der Umgebung sowie anderen Nutzungen im Moos in Balsthal (vorab in den Bereichen Freizeit und Erholung) durch neue Vorhaben keine erhebliche Benachteiligung, bzw. Beeinträchtigung erfolgt.

Die Angaben des Projektträgers auf die gestellten Fragen des RAZ-Ausschusses erfolgen jeweils gemäss dem Planungs- und Projektierungsstand des Vorhabens.

2. Nutzungsvorgaben

2.1 Die RAZ dient der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Zulässig sind alle Formen des Arbeitens (Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) sowie eine betriebsnotwendige Wohnung.

2.2 Nicht zugelassen sind neue verkehrsintensive¹ Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.

2.3 Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und dürfen 5 % der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF) nicht überschreiten.

¹verkehrsintensiv: Mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Tag oder mehr als 400 Lieferwagen- oder Lastwagenfahrten pro Tag (entspricht Definition des kantonalen Richtplans SW 4.4 und SW 5).

3. Ansiedlungskriterien

3.1 Vorhaben

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Ist die Nutzung am geplanten Standort erwünscht ?	- Art des Betriebs - Träger des Projekts, Kontaktperson - Bedarf / Nachfrage, Wirtschaftlichkeitsüberlegungen - Überlegungen zur Standortwahl
Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Ist die geplante Art der Arbeitsplätze erwünscht?	- Arbeitsplätze (Art: Produktion, Verkauf, Administration, ev. Lager/Kommissionierung, etc.)
Ist die erwartete Arbeitsplatzdichte im Verhältnis zur beanspruchten Landfläche überdurchschnittlich?	- Arbeitsplätze (Anzahl, absehbare Entwicklung) im Verhältnis zur Landfläche (evtl. Bruttogeschossfläche, soweit bereits bekannt)
Entstehen aus der Art der Nutzung Synergien zu den bestehenden Betrieben?	- Synergieeffekte (Clusterbildung) - Berücksichtigung des ansässigen Gewerbes bei Bau und Betrieb - Zulieferungsbetriebe
Wie ist der Planungsstand? Wie sind die weiteren Schritte (Meilensteine)?	- Bisher getätigte Vorleistungen, geführte Verhandlungen - Planungs- und Projektierungsstand - Weitere Schritte, Meilensteine, Entscheide

3.2 Standort

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Ist die vorgesehene Erschliessung (MIV, öV, Werkleitungen) für die Nutzung ausreichend?	- Ort, Lage/Ausrichtung des Gebäudes, Parzellierung - Erschliessung durch MIV, öV, Langsamverkehr, Werkleitungen
Wird zusätzliche Infrastruktur notwendig?	- Ausbauten am übergeordneten Verkehrsnetz - Ausbauten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Langsamverkehrs - Mehrkaliber bei Werkleitungen

3.3 Projekt

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Wird das Grundstück haushälterisch genutzt (z.B. Mehrgeschossigkeit, Minimierung der Lagerflächen, etc.)?	- Konzept, Nutzung, Gebäude-masse, Bruttogeschossfläche (soweit bekannt) - Etappierung - Landreserven

3.4 Verkehr

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz (MIV, öV, Langsamverkehr)?	- Anzahl PW, LKW (DTV) - Zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens (Beschäftigte, Besucher, An- und Ablieferung) - Fahrtrichtung des Verkehrs (Quell-und Zielverkehr)

3.5 Wirtschaftliche Bedeutung

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Bietet das Projekt eine vergleichsweise überdurchschnittliche Wertschöpfung für die RAZ-Gemeinden und die Region?	- Wertschöpfung, Wirtschaftsimpulse für die Region
Sind aus dem Projekt erhebliche Steuereinnahmen zu erwarten?	- Angaben zu Betriebserfolgen (Umsätze, Gewinne)

3.6 Umweltverträglichkeit

Frage RAZ-Ausschuss	Angaben Projektträger
Wird die Umwelt durch das Projekt übermässig belastet?	- UVP-Pflicht - Lärm, Luft - Boden, Wasser - Natur und Landschaft (Umgebungsgestaltung, Einbettung in Landschaft, Materialwahl und Farbgebung Aussenhülle usw.) - Naturgefahren (Hochwasserschutz)

4. Gesamtbeurteilung

Für eine erfolgreiche Ansiedlung ist eine positive Gesamtbeurteilung massgebend.

Anhang 2: Bestimmungen Naturschutzzonen (zu § 35)

Folgende Objekte unterliegen dem kommunalen Schutz:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - Tümpel Weiermatt | Objekt Naturinventar Nr. 1.09 |
| - Grosseggenried Grüngi mit Lindenplatz | Objekt Naturinventar Nr. 1.08 |
| - Fischteiche Sagistich | Objekt Naturinventar Nr. 1.13 |
| - Seggenried Höngenbächli | nicht im Naturinventar aufgenommen |
| - Guntenflüeli | nicht im Naturinventar aufgenommen |

Objekt Nr. 1: Tümpel Weiermatt

Beschreibung

Nährstoffreicher Weiher mit dichter und standortgerechter Bachstaudenflur im Uferbereich. Laichgewässer des Grasfrosches.

Bedeutung

Wertvolles Feuchtbiotop.

Schutzziel

Erhalten und Aufwerten des Lebensraums für Amphibien und Insekten.

Schutz- und Pflegemassnahmen

Nach einem Ersteingriff soll in einem periodischen Turnus von 5 Jahren jeweils die Hälfte des Weihers unterhalten werden: Pflanzen entfernen, Strauchvegetation zurückschneiden.

Objekt Nr. 2: Grosseggenried Grüngi mit Lindenplatz

Beschreibung

Mit Hecken und Gehölzen gesäumter Parkplatz, der im unteren Teil der Böschung ein Feuchtgebiet aufweist. Das Feuchtbiotop ist grösstenteils verlandet.

Bedeutung

Wertvolles Mosaik mit verschiedenen Lebensräumen: Gehölze Feuchtbiotop. Das Gebiet weist ein grosses Aufwertungspotential auf.

Schutzziel

Erhalten und Aufwerten des Lebensraums für Vögel, Amphibien und Insekten. Verlandung rückgängig machen.

Schutz- und Pflegemassnahmen

Die Verlandung des Feuchtbiotops bedarf eines starken Ersteingriffs mit Wiederherstellung der ehemaligen Grösse. Die Gehölze sollen in einem Turnus von 5 Jahren abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

Objekt Nr. 3: Fischteiche Sagistich

Beschreibung

Die ehemaligen Fischteiche sind aktuell stark verlandet und weisen eine dichte Staudenflur auf. Die Speisung der Weiher erfolgt durch das Tüfelslochbächli.

Bedeutung

Mässig wertvolles Feuchtbiotop mit grossem Aufwertungspotential.

Schutzziel

Erhalten und Aufwerten des Lebensraums für Amphibien und Insekten.

Schutz- und Pflegemassnahmen

Nach einem starken Ersteingriff soll in einem periodischen Turnus von 5 Jahren jeweils die Hälfte des Weihers unterhalten werden: Pflanzen entfernen, Strauchvegetation zurückschneiden.

Objekt Nr. 4: Seggenried Höngerbächli**Beschreibung**

Feuchtgebiet (Kohldistelwiese) in sehr schöner Ausprägung und von bedeutender Flächengrösse.

Bedeutung

Wertvolles Feuchtbiotop mit grossem Aufwertungspotential

Schutzziel

Langfristig erhalten des Feuchtgebietes mit dem typischen Pflanzenbestand (Kohldistel, Mädesüss, Seggen).

Schutz- und Pflegemassnahmen

Mähen wie bis anhin (rel. spät); Das Gebiet ist weder in der Vernetzung noch im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft angemeldet. Zudem sollte die Vernässung gefördert werden: Sohle des Baches erhöhen und stabilisieren mit Schwellen, damit sich der Bach nicht weiter eintieft; allenfalls im oberen Teil mit einem Seitenast aus dem Höngerbächli das Gebiet speisen.

Objekt Nr. 5: Guntenflüeli

Das Guntenflüeli wurde mit RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 und RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972 unter kantonalen Schutz gestellt.