

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten



Zonenreglement (nachgeführter Stand: Januar 2013)

Bisherige Änderungen Zonenreglement

Ort	Auflage	Beschluss GR	RRB Nr.	vom
Gesamtrevision	14.11. bis 13.12.1997 23.11. bis 23.12.1998	17.1.2000	845	24.4.2001
Belchenstrasse	26.1. bis 26.2.2007	2. April 2007	1150	3. Juli 2007
Zentrumszone	13.3. bis 14.4.2009	30. Juni 2009	1782	20. Oktober 2009

Änderungen Zonenreglement im Rahmen der Ortsplanung (Anpassung an die ERO)

Öffentliche Auflage vom 13. März bis 14. April 2009

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. und am 25. Oktober 2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

B. Frey

B. Wildi

Vom Regierungsrat genehmigt am 3. Juli 2012 mit RRB Nr. 1466

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr.

vom

Auftrag	Ortsplanung Wangen bei Olten
Auftraggeber	Gemeinde Wangen bei Olten
Auftragnehmer	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www .planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001
Bearbeitung	Martin Eggenberger, Dipl. Architekt ETH/SIA, Planer ETH/FSU
Referenz	wan_ZR _130118

Inhaltsverzeichnis

Z O N E N R E G L E M E N T

1. **Unterteilung**
2. **Bauzonen**
3. **Spezielle Zonenvorschriften**
4. **Reservezone**
5. **Landwirtschaftszone**
6. **Schutzzonen**
7. **Andere Zonen**
8. **Gebiete**
9. **Natur- und Kulturobjekte**
10. **Schluss- und Übergangsbestimmungen**

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten folgende Vorschriften:

Z O N E N R E G L E M E N T

3.1 Unterteilung

§ 22	Zonen		
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet Wangen wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:	
			ES
2	Bauzonen	Wohnzone, zweigeschossig, Hanglage	W2H II
		Wohnzone, zweigeschossig	W2 II / III *
		Wohnzone, dreigeschossig	W3 II / III *
		Wohnzone, viergeschossig	W4 II / III *
		Gewerbe- und Wohnzone	GW II / III **
		Kernzone	K II / III *
		Zentrumszone	Z II / III *
		Gewerbezone 1 und 2	G1 / G2 III
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA II / III *
3	Spezielle Zonenvorschriften	Gestaltungspläne	
		Ausnützungsbonus für bestehende Wohnbaute	
		Durch Abfälle belastete Standorte	
		Gefährdungsbereiche	
4	Reservezone	Reservezone	R III
5	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	LW III
6	Schutzzonen	Ortsbildschutzzone	OB II / III *
		Schutzzone Chrüzbach	Sch-Ch III
		Schutzzone Waldrand	Sch-W
		Grundwasserschutzzone "Sägerei-Pumpwerk" Kleinwangen	Sch-G III
7	Andere Zonen	Sondernutzungszone Tennis	ST III
		Kommunale Abbauzone "Steinbruch Born"	Ab
		Freihaltezone	Fr III
8	Gebiete	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL

- 9 Natur- und Kulturobjekte
- Hecken und Uferbestockungen
 - Einzelbäume und Baumgruppen geschützt
 - Geschützte Archäologische Fundstellen
 - Geschützte Bauten
 - Schützenswerte Bauten
 - Erhaltenswerte Bauten

* Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen (lärmvorbelastete Gebiete) gemäss Zonenplan.

** Die Zuweisung erfolgt im Gestaltungsplan.

3.2 Bauzonen

§ 23	Wohnzone, zweigeschossig, Hanglage	W2H
1 Nutzung	Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W2H angepasst sind. Der Ein- oder Anbau von Kleinwohnungen ist gestattet. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.	
2 Baumasse	Vollgeschosse 2 Gebäudehöhe bergseitig, max. 4.50 m Gebäudehöhe talseitig, max. 7.50 m Firsthöhe, max. 7.00 m * Gebäudelänge, max. 25.00 m Ausnützungsziffer, max. 0.35 * Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.	
3 Gestaltung	Talseitig darf die Traufe nicht höher liegen als bergseitig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss § 64 KBV sind gestattet.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 24	Wohnzone, zweigeschossig	W2										
1 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten in lockerer und verdichteter Bauweise sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W2 angepasst sind. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.											
2 Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td style="text-align: right;">7.50</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max.</td> <td style="text-align: right;">7.50 m *</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td style="text-align: right;">40.00 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer, max.</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> </tr> </table>		Vollgeschosse	2	Gebäudehöhe, max.	7.50	Firsthöhe, max.	7.50 m *	Gebäuelänge, max.	40.00 m	Ausnützungsziffer, max.	0.40
Vollgeschosse	2											
Gebäudehöhe, max.	7.50											
Firsthöhe, max.	7.50 m *											
Gebäuelänge, max.	40.00 m											
Ausnützungsziffer, max.	0.40											
	* Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.											
3 Ausnahmen	Bei Einfamilienhäusern reduziert sich die Gebäuelänge auf 25 m und die AZ auf 0.35.											
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.											

§ 25	Wohnzone, dreigeschossig	W3												
1 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten (ausgenommen alleinstehende Einfamilienhäuser) unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Gestaltung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W3 angepasst sind. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.													
2 Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">bei 2 Vollgeschossen</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">bei 3 Vollgeschossen</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td style="text-align: right;">7.50 m</td> <td style="text-align: right;">10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max.</td> <td style="text-align: right;">7.50 m*</td> <td style="text-align: right;">7.50 m*</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer, max.</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> <td style="text-align: right;">0.50</td> </tr> </table>			bei 2 Vollgeschossen	bei 3 Vollgeschossen	Gebäudehöhe, max.	7.50 m	10.50 m	Firsthöhe, max.	7.50 m*	7.50 m*	Ausnützungsziffer, max.	0.40	0.50
	bei 2 Vollgeschossen	bei 3 Vollgeschossen												
Gebäudehöhe, max.	7.50 m	10.50 m												
Firsthöhe, max.	7.50 m*	7.50 m*												
Ausnützungsziffer, max.	0.40	0.50												
	* Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.													
3 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.													

§ 25 bis	Wohnzone, viergeschossig	W4
Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Gestaltung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W4 angepasst sind. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.	
Baumasse	<p>Vollgeschosse: 4 *</p> <p>eingeschossige Nebenbauten sind zulässig bei 4 Geschossen ist kein zusätzliches Attika zulässig.</p> <p>* Zudem kann der Gemeinderat mit einem Gestaltungsplan ein Untergeschoss zulassen, das gemäss § 17 KBV als Vollgeschoss angerechnet werden muss.</p> <p>Wenn ein Gestaltungsplan erstellt wird, werden die übrigen Baumasse dort festgelegt. Ohne Gestaltungsplan sind folgende Baumasse zugelassen:</p> <p>Gebäudehöhe, max. 13.50 m Firsthöhe, max. 7.50 m** Ausnützungsziffer, max. 0.70</p> <p>** Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.</p>	
Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

§ 25 ter	Gewerbe- und Wohnzone	GW
1 Nutzung	<p>Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende, ab der zweiten Bautiefe entlang der Dorfstrasse und der Entlastung Region Olten nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Der Wohnanteil beträgt maximal 50%.</p> <p>Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktion, sowie Kunden- und güterverkehrsintensive Betriebe.</p> <p>Generell sind Betriebe mit grösserem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich mehr als 400 Fahrten/Tag pro ha überbaute Fläche nicht zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes von dieser Vorgabe abweichen.</p> <p>Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Bruttogeschossfläche BGF von untergeordneter Bedeutung sein und entlang der öffentlichen Strassen angesiedelt werden.</p> <p>Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.</p>	

2	Baumasse	Ausnützungsziffer, Vollgeschosse und Gebäudehöhe sind im Gestaltungsplan zu regeln. Entlang der Entlastung Region Olten gilt die geschlossene Bauweise. Grünflächenziffer: min. 15 %
3	Gestaltung	Es gilt Gestaltungsplanpflicht. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II, ES III; die Zuweisung erfolgt im Gestaltungsplan.

§ 26	Kernzone	K
-------------	-----------------	----------

1	Nutzung	Zulässig sind Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind. Nicht zulässig sind grosse Einkaufszentren, grosse gewerbliche Betriebe und Lagergebäude, eine Nutzung durch das Sexgewerbe, sowie freistehende Einfamilienhäuser. Das direkt an öffentliche Fussgängerbereiche angrenzende Erdgeschoss darf nicht für das Wohnen benutzt werden. Es sind nur Nutzungen zulässig, die zur Belebung der Freifläche beitragen oder dieser nicht hinderlich sind.
2	Baumasse	bei 2 Vollgeschossen bei 3 Vollgeschossen Gebäudehöhe, max. 7.50 m 10.50 m Firsthöhe, max. 7.50 m* 7.50 m* Ausnützungsziffer, max. 0.50 0.75 * Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.
3	Gestaltungspläne	Im Rahmen eines Gestaltungsplanes wird die zonenmässige Ausnützungsziffer unabhängig der Geschosszahl generell mit 0.75 plus Bonus berechnet.
4	Gestaltung	Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen. Die Baubehörde kann das Anschlagen von Reklamen, Aushängen, Plakaten, kleinformatigen Firmenschildern, beleuchteten Anschriften usw. bewilligen, wenn sie nicht anstössig sind und das Ortsbild nicht stören.
5	Parabolantennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> • deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm und • sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plaziert werden (bezüglich Lage und Farbe).
6	Ausnahmen	Die Gebäudelänge ist bei geschlossener Bauweise frei.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.

§ 26 bis	Zentrumszone	Z
1 Zweck	Die Zentrumszone um die Dorfstrasse ist Teil der kommerziellen Achse Wangens entlang der Dorfstrasse. Sie soll ein attraktiver und dichter Teil des Dorfzentrums werden und den Dorfplatz als „Stube“ und die angrenzenden Teile der Dorfstrasse als „Entree“ räumlich fassen und Ort der Begegnung sein. Die dahinter liegenden Sektoren sind für Wohnbauten im öffentlichen Park vorgesehen.	
2 Nutzung	Zulässig sind öffentliche Bauten und Wohnbauten. Entlang der Dorfstrasse sind zudem nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen ist anzustreben. Im direkt an öffentliche Fussgängerbereiche angrenzenden Erdgeschoss sind nur Nutzungen zulässig, die zur Belebung der Freifläche beitragen oder dieser nicht hinderlich sind; kundenintensive Verkaufsgeschäfte sind nur in Erdgeschossen zugelassen, Wohnungen nicht.	
3 Baumasse	Lagergebäude, freistehende Einfamilienhäuser sowie eine Nutzung durch das Sexgewerbe oder Kultusbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind 4 Vollgeschosse. Ein zusätzliches Attika ist nicht zulässig. Die übrigen Baumasse werden im Gestaltungsplan festgelegt.	
4 Gestaltung und Erschliessung	Es gilt Gestaltungsplanpflicht „C“. Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist eine Ausnützungsziffer von 0.65 zulässig. Die Baubehörde kann das Anschlagen von Reklamen, Aushängen, Plakaten, kleinformatigen Firmenschildern, beleuchteten Anschriften usw. bewilligen, wenn sie nicht anstössig sind und das Ortsbild nicht stören.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan dargestellten, mit Lärm vorbelasteten Bereiche werden zur ES III aufgestuft.	

§ 27	Gewerbezone 1 und 2	G1 / G2
1 Nutzung	<p>Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen.</p> <p>Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktion, sowie Kunden- und güterverkehrsintensive Betriebe.</p> <p>Generell sind Betriebe mit grösserem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich mehr als 400 Fahrten/Tag pro ha überbaute Fläche nicht zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes von dieser Vorgabe abweichen.</p> <p>Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Bruttogeschossfläche BGF von untergeordneter Bedeutung sein und entlang der öffentlichen Strassen angesiedelt werden.</p>	
2 Baumasse	G 1	G 2
	Gebäudehöhe, max.	10.50 m 13.50 m*
	* Technische Aufbauten dürfen die Höhe eines Attikageschosses nicht übersteigen.	
3 Gestaltung	Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.	
4 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für Kamine und ähnliche betriebsbedingte technische Anlagen Ausnahmen gestatten.	
5 Hinweis	Bei zukünftigen Bauten ist das Störfallrisiko durch SBB-Eisenbahnlinie, ERO und ESSO-Gas-Depot in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen (z.B. keine Öffnungen direkt gegen die Gefahrenquelle, Bauweise der Fassaden usw.).	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
1 Nutzung	Zulässig sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen, insbesondere auch Kultusbauten.	
2 Baumasse	Gebäudehöhe, max.	12.00 m
3 Empfindlichkeitsstufe	Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA werden im Zonenplan in eine ES II oder ES III differenziert.	

3.3 Spezielle Zonenvorschriften

§ 29	Gestaltungspläne
1 Grundsatz	Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.
2 Baumasse	Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG gestatten: <ul style="list-style-type: none"> – Ausnahmen von den Zonenvorschriften, – einen Ausnützungsbonus, der i. d. R. 20 % nicht überschreiten darf, – ein zusätzliches Vollgeschoss, ausser in der W2H, wo zwei Vollgeschosse einzuhalten sind und – Mehrhöhen in den Gewerbezon.
3 Gestaltungsplan-gebiete A	Aufzeigen der Feinerschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und genereller Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten.
4 Gestaltungsplan-gebiete B	Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. Im Gebiet Altmatten ist besonders auf die Siedlung Brütschenmatt Rücksicht zu nehmen. Im Gebiet Frey-Park ist das «Konzept Gewerbegebiet» der beiden Gemeinden Wangen und Rickenbach zu berücksichtigen und mindestens im Bereich der bestehenden Villengrundstücke die Qualität des Parks weiter zu entwickeln. Im Gebiet Danzmatt: <ul style="list-style-type: none"> – Bei den Parzellen GB Nrn. 301 und 369 ist aufzuzeigen, wie die Planungswerte der LSV eingehalten werden können. – Die Qualität der Freifläche um die geschützte Liegenschaft ist zu erhalten. – Die Regenwasserbecken mit zugehörigen Leitungen sind nur überbaubar, wenn diese zugänglich bleiben. – Bei zukünftigen Bauten ist das Störfallrisiko durch SBB-Eisenbahnlinie, ERO und ESSO-Gas-Depot in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen (z.B. keine Öffnungen direkt gegen die Gefahrenquelle, Bauweise der Fassaden usw.). – Publikumsintensive Geschäfte sind nicht zulässig.
5 Gestaltungsplan-gebiete C	Festsetzen aller wesentlichen Randbedingungen für den Ausbau des Dorfzentrums, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> – einheitliches Baukonzept; – einheitliche Freiraum- und Platzgestaltung unter Berücksichtigung der Querung der Dorfstrasse; – etappenweise Realisierungsmöglichkeiten; – Parkierungs- und Erschliessungskonzept.

- 6 Gestaltungsplan-
gebiete D In Gewerbezonen ist angrenzend an Wohnbauten bezüglich der Gebäudehöhe Rücksicht zu nehmen.
- 7 Gestaltungsplan-
gebiete E Aufzeigen der Erschliessung und Bebauung. Infolge des Grundwasserschutzgebietes ist das Erdgeschoss auf das gewachsene Terrain resp. über den geschützten Grundwasserspiegel zu stellen; gestattet sind 3 Vollgeschosse. Das Erdgeschoss ist als "Untergeschoss" zu nutzen und grundsätzlich 1.00 - 1.50 m anzuschütten (Erhöhung des Terrains).
- Das Schutzzonenreglement zur Grundwasserschutzzone der Stadt Olten ist zu beachten. Unter anderem sind Foundationen von Bauten und Kanalisationen nicht unterhalb der im Schutzplan festgesetzten Grenzflächen (Niveaulinien) zu erstellen.
- 8 Gestaltungsplan-
gebiete F Die Gestaltungsplangebiete F bezeichnen Quartiere mit erhaltenswerten Strukturen. Wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
- Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist die Überschreitung der maximalen Ausnützungsziffer unter den gleichen Bedingungen wie bei Gestaltungsplänen zulässig.
- 9 Gestaltungsplan-
gebiete G Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung.
- Architektonische und städtebauliche Reaktion auf die Lärmbelastung im Norden und die attraktive Landschaft im Süden.
- Der Gemeinderat kann die Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht zweckmässig unterteilen, wenn eine sinnvolle Abgrenzung vorgenommen wird und ein überzeugendes Konzept über den gesamten Bereich vorgelegt wird.
- Bei zukünftigen Bauten ist das Störfallrisiko durch SBB-Eisenbahnlinie, ERO und ESSO-Gas-Depot in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen (z.B. keine Öffnungen direkt gegen die Gefahrenquelle, Bauweise der Fassade usw.).
- G1: Im Gebiet Brunnematt GB Nr. 1171: a) Nachweis, dass die Planungswerte der eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden. b) Überprüfung und attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes zur angrenzenden Reservezone. Die unterirdische Leitung ist nur überbaubar, wenn sie zugänglich bleibt.
- G2: Die Lage der Passerelle / des Turms sind verschiebbar und können mit Vorteil auch in eine Bebauung integriert werden.
- G2 bis G5: Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
- G4, G5: Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Gebiet G5 gelten in diesem Fall die (Bau-)Masse der W3 gemäss § 25 Abs. 2.
- G5: Die Regenwasserbecken mit zugehörigen Leitungen sind nur überbaubar, wenn sie zugänglich bleiben.

§ 30 Aufgehoben

§ 31 Ausnützungsbonus für bestehende Wohnbauten

- 1 Ausnützungsbonus Für An- und Umbauten von bestehenden zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellt wurden, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus bis maximal 20 % gewähren.

§ 32 Durch Abfälle belastete Standorte

- 1 Beschreibung Die stillgelegten Abfalldéponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- 2 Handlungsanweisung Bei durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 32 bis Gefährdungsbereiche

- 1 Gebiete Die schraffierten Bereiche „Im Loch“, im Gebiet des Dorfbachs und „Brunnematt“ an der Unteren Dünnerstrasse liegen gemäss Gefahrenkarte im Bereich mittlerer Gefährdung.
- Weitere im Bauzonenplan dargestellte Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarte im Bereich geringer Gefährdung.
- 2 Auflagen
1. Im Bereich mittlerer Gefährdung (Gebotsbereich) gelten folgende Auflagen:
 - a) Neubauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Öffnungen an den Gebäuden sind bis auf folgende Höhen ab gewachsenem Terrain nicht gestattet:
 - „Im Loch“ grundsätzlich 0.50 m
 - In der „Brunnematt“ grundsätzlich 1 m; in den Bereichen auf GB Nr. 1673, die aktuell vertieft liegen, muss diese Höhe im Baubewilligungsverfahren genau abgeklärt werden.
 - b) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.

- c) Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind speziell zu sichern. Umweltgefährdende Stoffe dürfen nur in gesicherten Behältern gelagert werden und nur in Räumen, deren Boden über den Höhen gemäss Bst. a liegen. In Kellerräumen sind diese Stoffe nicht gestattet.
- d) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- e) Bei der Umgebungsgestaltung (inklusive Einfahrten, Kellerabgängen usw.) ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

2. Im Bereich geringer Gefährdung (Hinweisbereich) gelten folgende Auflagen:

- a) 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.
- b) Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss dem Gebotsbereich Abs. 2 Pt. 1 vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

3 Notfallplanung

Im Sinn einer Notfallplanung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

4 Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

5 Ausnahmen

Wenn die baulichen Massnahmen gemäss Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise; die verbleibenden Auflagen sind mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

3.4 Reservezonen

§ 33	Reservezone	R
1 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	
2 Einzonungsverfahren	Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.5 Landwirtschaftszone

§ 34	Landwirtschaftszone	LW
1 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Angestrebt wird der Erhalt, respektive die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.	
2 Bauten und Anlagen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
3 Bauweise/Gestaltung	Standort, Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.6 Schutzzonen

§ 35	Ortsbildschutzzone	OB
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes.	
2 Nutzung	Zulässig sind Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe sowie Kultusbauten.	
3 Geschützte und erhaltenswerte Bauten	Für die geschützten und erhaltenswerten Bauten gelten § 46f..	
4 Weitere zulässige Bauten	Nebst den obengenannten Bauten sind weitere zulässig, soweit diese im Zonenplan dargestellt sind. Für Neu- und Ersatzbauten gelten die in den einzelnen Grundstücken aufgeführten Gebäudegrundflächen als Richtmass.	
5 Baumasse	Vollgeschosszahl 2 – 3 Gebäudehöhe, max. 8.00 m Dachneigung 40 – 45 ° a.T. Kniewand im 3. Vollgeschoss, max. 1.80 m	
6 Gestaltung	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich der Stellung der Baukörper, Proportionen, Fassadengestaltung, Dachneigung, Dachrandabschlüsse, Dachaufbauten sowie farblicher Gestaltung ins Orts- und Strassenbild einzufügen. Die Baubehörde kann das Anschlagen von Reklamen, Aushängen, Plakaten, kleinformatigen Firmenschildern, beleuchteten Anschriften usw. bewilligen, wenn sie nicht anstössig sind und das Ortsbild nicht stören.	
7 Parabolantennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> • deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm und • sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plaziert werden (bezüglich Lage und Farbe). 	
8 Ausnahmen	Im Rahmen der Besitzstandsgarantie bleibt die Gebäudehöhe bestehender Gebäude bei Renovationen gewährleistet.	
9 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 36	Uferschutzzone Chrüzbach	Sch-Ch
1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung naturnaher Gewässer mit typischer Ufervegetation.	
2 Bauten und Anlagen	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt der Gewässer dienen.	
3 Bepflanzung	Bei vernachlässigten Bepflanzungen ordnet die Baukommission Ersatzpflanzungen und Unterhaltsmassnahmen an. Der Chrüzbach soll auf der gesamten Länge des Siedlungsgebietes bepflanzt werden. Werden Hecken auf den Stock geschnitten, sind vereinzelte, überstehende Pflanzen zu belassen.	
4 Hinweis	Es gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insb. §§ 31 ff.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 37	Schutzzone Waldrand	Sch-W
1 Nutzung	Die Schutzzone Waldrand ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Zulässig ist eine naturnahe Garten- oder landwirtschaftliche Nutzung, welche einen naturnahen Übergang vom Wald zum Siedlungsgebiet sicher stellt. Nicht zulässig sind Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen.	
2 Baumasse	In Bauzonen kann die Hälfte der Ausnützungsziffer auf der angrenzenden Restparzelle realisiert werden.	
3 Einfriedungen	Als Einfriedungen sind gestattet: – max. 1.00 m hohe Naturhecken resp. offene Holzzäune; – max. 60 cm hohe Natursteinmauern. In einem Bereich von 6 m parallel zum Waldrand sind keine Einfriedungen gestattet.	
4 Hinweis	Im weiteren gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Waldabstand, insb. § 3.	

§ 38	Grundwasserschutzzone „Sägerei Pumpwerk“ Kleinwangen	Sch-G
1 Hinweis	In der Grundwasserschutzzone „Sägerei Pumpwerk“ in Kleinwangen gemäss Zonenplan gelten die Bestimmungen gemäss RRB Nr. 7273 vom 9. Dezember 1975.	
2 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.7 Andere Zonen

§ 39	Sondernutzungszone Tennis	ST
1 Nutzung	Zulässig ist die Nutzung als offener Tennisplatz mit Clubhaus.	
2 Bauten und Anlagen	Die bestehenden Bauten und Anlagen können im heutigen Ausmass erhalten und erneuert werden. Kleinere Erweiterungen sind zulässig.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 40	Kommunale Abbauzone „Steinbruch Born“	Ab
1 Nutzung	Die Abbauzone ist dem Wald überlagert. Etappenweiser Abbau und Rekultivierung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan (Genehmigung RRB Nr. 435 vom 4. Februar 1994).	
2 Hinweis	Im Erweiterungsgebiet Born ist ein Weiterabbau prinzipiell möglich, aber es besteht noch ein räumlicher Abstimmungsbedarf. Das Gebiet wird gemäss kantonalem Richtplan in den Gesamtplan aufgenommen.	

§ 41	Freihaltezone	Fr
1 Zweck	Die Freihaltezone umfasst empfindliche Landschaftskammern, sowie den unüberbaubaren Teil der Grundwasserschutzzonen I + II im Bereich des Sondernutzungsplanes „Sägerei-Pumpwerk“.	
2 Nutzung	Zulässig sind Landwirtschaft, Gartenbau und Parkanlagen. Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Hochstamm-Obstbäume usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.	

3	Bauten und Anlagen	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen sind untersagt. Sowohl Bestand als auch Wiederaufbau der bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet.
4	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind und die Landschaft nicht beeinträchtigen.
5	Besondere Bestimmungen	Im Bereich des Sondernutzungsplanes „Sägerei-Pumpwerk“ gelten dessen Vorschriften.
6	Hinweis	Siehe auch § 38.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES III.

3.8 Gebiete

§ 42		Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL
1	Zweck	Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.	
2	Nutzung	Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone oder des Waldes überlagert. Anzustreben ist eine besonders naturnahe land- und forstwirtschaftliche Nutzung.	
3	Vereinbarungen	Zur Erhaltung und Aufwertung sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden – gestützt auf das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft und das Naturkonzept – Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baubehörde sicherzustellen.	
4	Bauten und Anlagen	Diese Gebiete sind in der Regel von weiteren Bauten und Anlagen freizuhalten. Sanierungen und untergeordnete Erweiterungen sind zulässig. Terrainveränderungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	
5	Ausnahmen	Ausnahmen für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände sind möglich, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören, für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.	

3. 9 Natur- und Kulturobjekte

§ 43		Hecken und Uferbestockungen
1 Hinweis	Es gelten die Vorschriften der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insbesondere die §§ 31 ff.	
§ 44		Einzelbäume und Baumgruppen geschützt
1 Erhaltung	Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan als geschützt eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Verboten sind alle Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden.	
2 Ersatzpflanzung	Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung.	
§ 45		Geschützte Archäologische Fundstellen
Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf Geschützte Archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).		
§ 46		Geschützte Bauten
1 Grundsatz	Bauliche Massnahmen an geschützten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.	
2 Schutz	Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.	
3 Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege	Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.	

§ 46 bis	Schützenswerte Bauten
1 Grundsatz	Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.
2 Möglichst ungeschmälerte Erhaltung	<p>Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p>
3 Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege	Baugesuche sind der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 47	Erhaltenswerte Bauten
1 Grundsatz	Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
2 Wenn immer möglich Erhalten	<p>Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</p> <p>Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p>
3 Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege	Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48 Verfahren

- 1 Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.

§ 49 Inkrafttreten und Übergangsrecht

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

§ 50 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Dieses Reglement ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 25. Januar 1993. Alle widersprechenden früheren Bestimmungen sind aufgehoben.