



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach

Kopie Auflageexemplar

Planaufgabe vom 8. Juni bis 10. Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

I.	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT.....	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	4
II.	ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan.....	4
§ 4	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	5
§ 5	Vertragliche Bauverpflichtungen.....	6
§ 6	Überbauungsziffer	6
§ 7	Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzung	6
§ 8	Gestaltung	7
§ 9	Kultusbauten	7
§ 10	Sexgewerbe	7
§ 11	Solaranlagen	8
§ 12	Mobilfunkanlagen.....	8
§ 13	Parkierung.....	9
§ 14	Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis.....	9
III.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	10
1.	Unterteilung.....	10
§ 15	Zonen / Gebiete / Objekte	10
2.	Bauzonen.....	11
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig	11
§ 17	Wohnzone, 2-3-geschossig	11
§ 18	Wohnzone 3-geschossig	12
§ 19	Wohnzone 4-geschossig	12
§ 20	Zentrumszone, 3- und 4-geschossig	12
§ 21	Spezialzone „Terrassensiedlung“	13
§ 22	Spezialzone „Grederhöfe“	13
§ 23	Spezialzone „Bellach Ost“	13
§ 24	Spezialzone „generationenübergreifendes Wohnen“	14
§ 25	Gewerbezone mit Wohnen	15
§ 26	Reine Gewerbezone	15
§ 27	Industriezone	15
§ 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	16
§ 29	Spezialzone „Back- und Pulverhaus.....	16
§ 30	Spezialzone für „Hunde- und Kleintierbetreuung“	16
§ 31	Spezialzone für „Gartenbau“	17
§ 32	Spezialzone „Parkplatz“	17
§ 33	Spezialzone „Werftanlage“	17
§ 34	Grünzone.....	18
§ 35	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone.....	18
3.	Zonen ausserhalb Bauzone	19
§ 36	Reservezonen.....	19
§ 37	Landwirtschaftszone	19
4.	Überlagernde Festlegungen	20
§ 38	Ortsbildschutzperimeter	20
§ 39	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone.....	21
§ 40	Kommunale Landschaftsschutzzone	21

§ 41	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	21
§ 42	Kantonales Naturreservat	22
§ 43	Kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone Witi	22
§ 44	Kantonale Uferschutzzone	22
§ 45	Grundwasserschutzzone	22
§ 46	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	23
§ 47	Gebotsbereich mittlere Gefährdung	23
§ 48	Gebotsbereich erhebliche Gefährdung	24
§ 49	Belastete Standorte / Altlasten	24
§ 50	Schadstoffbelastete Böden	24
§ 51	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)	25
§ 52	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte (erratische Blöcke)	25
§ 53	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte	25
§ 54	Geschützte archäologische Fundstellen	26
5.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	27
§ 55	Wohn- und Mischzonen	27
§ 56	Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen	28
IV.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	29
§ 57	Verfahren	29
§ 58	Inkrafttreten und Übergangsrecht	29
§ 59	Aufhebung des alten Rechts	29
V.	GENEHMIGUNGSVERMERK	30
Anhang 1:	Schutzverzeichnis	31
Anhang 2:	Beurteilungsraster für Ansiedlungen und Umnutzungen in der Industriezone	33

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom __.__.____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ 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) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Naturgefahrenplan 1:3'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

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.

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Anforderungen/Bedingungen Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 4 dieses Reglements):
 - Für die Erweiterung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für die Sanierung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten im Sinne des Generationenwechsels.
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine zentrale Parkierung und ansprechende gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.
 - Bei autofreien oder autoarmen Überbauungen.
 - Bei Errichtung einer grösseren, gemeinsamen unterirdischen Abfallentsorgungsstelle.

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

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

- Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum).
- 3 Max. Boni Ein Bonus auf der Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der Wohnzone, 2-geschossig (W2) und der Wohnzone, 2-3-geschossig (W2-3) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer um maximal 10 % überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 Pflicht Im Zonenplan gebietspezifisch für die Wohnzone, 2-geschossig (W2) dargestellt bzw. für alle übrigen Bauzonen in Kapitel III Zonenvorschriften (§ 55 und § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements sowie im Bauzonenplan definiert. Ergänzend gilt § 46 PBG.
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) in allen Bauzonen.
- 3 Anforderungen Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.
Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
 - Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.).
 - Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis.
 - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen.
 - Ein Umgebungsgestaltungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.).
 - Vorschriften zur Grüngestaltung entlang markanter Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen, vgl. auch § 7 dieses Reglements).
- 4 Beurteilungsraster Für die Erarbeitung, Beurteilung und Nachbesserung von Gestaltungsplänen betr. Arealüberbauungen bzw. Neuansiedlungen / wesentlichen Umnutzungen ist der Beurteilungsraster zur Qualitätssicherung (Anhang 2 dieses Reglements) zu berücksichtigen. Der Beurteilungsraster ist durch die kommunale Baubehörde ebenfalls im Rahmen von Baugesuchen anzuwenden.
- 5 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 55 und § 56 dieses Reglements) sind wie folgt:
 - Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 10 % überschritten werden.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe ist ausschliesslich in den Wohnzonen W2, W2-3, W3

und W4 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).

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.

Alle Boni gemäss KBV und dieses Reglements bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

- 6 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan
- Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 5 Vertragliche Bauverpflichtungen

Für alle unbebaute Bauparzellen, welche zum Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung über keine unterzeichnete vertragliche Bauverpflichtung verfügen, ist eine Bauverpflichtung einzufordern und im Grundbuch anzumerken, sobald die entsprechende kantonale Gesetzgebung in Kraft ist.

§ 6 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten
- Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 55 und § 56 dieses Reglements aufgeführt.

Einstellhallen mit Nebennutzflächen, welche aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse (Hochwasserschutz, Grundwasser, Topographie) mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, können ebenfalls dem Anteil für Unterniveaubauten angerechnet werden. Die Baubehörde kann diese Ausnahme gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

- 2 Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen
- In den Wohn- und Mischzonen gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) gelten keine minimalen Überbauungsziffern.
- 3 Bestimmungen für Gewerbe- / Industriezone
- Bei Betrieben in der Gewerbe- und Industriezone (RG, I), die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden.

§ 7 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzung

- 1 Grünflächenziffer
- Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 55 und § 56 dieses Reglements aufgeführt.
- In der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) sowie den Arbeitszonen (GR, I) ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden. Die strassen-

senseitigen Randbereiche grösserer, offener Umschlagflächen sind als Sichtschutz zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.

Ist diese Vorschrift bei bereits überbauten Arealen nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.

Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).

- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für

- 25 % der gesamten Grünfläche in den Mischzonen (ZZ, GW)
- 50 % der gesamten Grünfläche in den Arbeitszonen (GR, I)

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nur in Rahmen von Gestaltungsplänen möglich.

- 3 Geeignete Strassenbäume Entlang bestehender Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen) ist eine einheitliche Bepflanzung anzustreben. Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst).

Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.

§ 8 Gestaltung

- 1 Allgemein Über das gesamte Gemeindegebiet ist quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben. Dabei haben sich die Bauten gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern, insbesondere bezüglich ihrer Bauweise (Volumen und Typologie), der Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung.
- 2 Dachgestaltung und -form Die Dachform bei Neu- und Ersatzneubauten (insbesondere Firstrichtung, Ziegelmaterialien) hat sich an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren. Flachdächer sind im Ortsbildschutzperimeter nicht zulässig.
- 3 Dachbegrünung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen.
Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 4 Solaranlagen Solaranlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

§ 9 Kultusbauten

Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), der reinen Gewerbezone (RG) und der Industriezone (I) zulässig.

§ 10 Sexgewerbe

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

§ 11 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Solaranlagen 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 Baubewilligung Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in allen Zonen grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (nur Meldepflicht an die kommunale Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1³) 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 im Ortsbildschutzperimeter und in der Juraschutzzone sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.
- Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

§ 12 Mobilfunkanlagen

- 1 Interessenabwägung Standorte für Mobilfunkanlagen bedingen eine umfassende Interessenabwägung. Gegeneinander abzuwägen sind insbesondere die orts- und raumplanerischen Interessen, die Interessen der Mobilfunkbenutzer und die der Mobilfunkbetreiber. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde diejenigen Unterlagen einzureichen, die sie benötigt, um die Interessenabwägung und Standortsteuerung vorzunehmen und die Erfüllung der Standortvoraussetzungen zu prüfen.
- 2 Mitbenützung Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen bzw. rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.
- 3 Zonenprioritäten Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgender Prioritäten zulässig:
- 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone (I, RG), Gewerbezone mit Wohnen (GW)
 - 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
- Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktionstechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb dieser Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Bauzonen zulässig.
- Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Deckt ein Standort Versorgungsgebiete der Landwirtschaftszone ab, hat der Betreiber auf Verlangen der Bewilligungsbehörde zusätzlich den Nachweis zu erbringen, dass kein Standort in der Landwirtschaftszone zur Verfügung steht.
- Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.
- Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

³ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700_1.html

§ 13 **Parkierung**

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern, bei Überbauungen ab acht Wohneinheiten sowie in der reinen Gewerbe- und Industriezone (RG, I) hat in Einstellhallen zu erfolgen (mit Ausnahme oberirdischer Besucher- und Kurzzeitparkplätze).
- 2 Veloabstellplätze Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind nach Möglichkeit ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen.

§ 14 **Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis**

- 1 Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES In Nutzungszonen gelten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41⁴) folgende Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES:
 - ES I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen
 - ES II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
 - ES III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen
 - ES IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in IndustriezonenTeilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.
- 2 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 LSV sind im Bauzonen- und Gesamtplan verbindlich festgelegt und dargestellt.
- 3 Lärmnachweis / Lärmgutachten Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmnachweis zwingend notwendig. 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.

⁴ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 15	Zonen / Gebiete / Objekte	
Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Bellach ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Wohnzone, 2-3-geschossig	W2-3
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Wohnzone, 4-geschossig	W4
	Zentrumszone, 3- und 4-geschossig	ZZ3/4
	Spezialzone „Terrassensiedlung“	STs
	Spezialzone „Grederhöfe“	SGr
	Spezialzone „Bellach Ost“	SBO
	Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“	SGW
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
	Reine Gewerbezone	RG
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Spezialzone „Ofen- und Pulverhaus“	SBP
	Spezialzone „Hunde- und Kleintierbetreuung“	SHK
	Spezialzone „Gartenbau“	SGa
	Spezialzone „Parkplatz“	SPa
	Spezialzone „Werftanlage“	SWe
Eingeschränkte Bauzonen	Grünzone	G
	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
Zonen ausserhalb Bauzone	Reservezonen	Re
	Landwirtschaftszone	Lw
Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzperimeter	OBS
	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	USZa
	Kommunale Landschaftsschutzzone	
	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	
	Kantonales Naturreservat	
	Kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone Witi	
	Kantonale Uferschutzzone	
	Grundwasserschutzzonen	
	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
	Gebotsbereich mittlere Gefährdung	

	Gebotsbereich erhebliche Gefährdung
	Belastete Standorte / Altlasten
	Schadstoffbelastete Böden
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte
	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte
	Geschützte archäologische Fundstellen
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:

2. Bauzonen

§ 16	Wohnzone, 2-geschossig	W2				
1 Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.					
2 Nutzung	Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist.					
3 Baumasse	Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.					
4 Gebiete mit besonderen Bestimmungen	<table><tr><td>Gebiet Mühlacker</td><td>Im Gebiet Mühlacker (GB Bellach Nrn. 2365 und 2445) ist pro 500 m² anrechenbare Landfläche mindestens eine Wohneinheit zu erstellen (im Durchschnitt über das gesamte Gebiet). Studios/Ateliers etc. werden dabei nicht als Wohneinheit gezählt.</td></tr><tr><td>Gebiet Terrassenstrasse</td><td>Auf den Parzellen GB Bellach Nrn. 994, 995, 996, 124, 1446 (Gebiet Terrassenstrasse) ist eine Überbauung gemäss § 21 Spezialzone „Terrassensiedlung“ im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.</td></tr></table>	Gebiet Mühlacker	Im Gebiet Mühlacker (GB Bellach Nrn. 2365 und 2445) ist pro 500 m ² anrechenbare Landfläche mindestens eine Wohneinheit zu erstellen (im Durchschnitt über das gesamte Gebiet). Studios/Ateliers etc. werden dabei nicht als Wohneinheit gezählt.	Gebiet Terrassenstrasse	Auf den Parzellen GB Bellach Nrn. 994, 995, 996, 124, 1446 (Gebiet Terrassenstrasse) ist eine Überbauung gemäss § 21 Spezialzone „Terrassensiedlung“ im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.	
Gebiet Mühlacker	Im Gebiet Mühlacker (GB Bellach Nrn. 2365 und 2445) ist pro 500 m ² anrechenbare Landfläche mindestens eine Wohneinheit zu erstellen (im Durchschnitt über das gesamte Gebiet). Studios/Ateliers etc. werden dabei nicht als Wohneinheit gezählt.					
Gebiet Terrassenstrasse	Auf den Parzellen GB Bellach Nrn. 994, 995, 996, 124, 1446 (Gebiet Terrassenstrasse) ist eine Überbauung gemäss § 21 Spezialzone „Terrassensiedlung“ im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.					
§ 17	Wohnzone, 2-3-geschossig	W2-3				
1 Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung, mit der Möglichkeit zur Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Nachverdichtung bebauter bzw. unbebauter Gebiete.					
2 Nutzung	Analog der Wohnzone, 2-geschossig (§ 16 Abs. 2 dieses Reglements)					
3 Baumasse	Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.					
4 Besondere Bestimmungen	Eine Aufstockung auf eine 3-geschossige Bauweise (Fassadenhöhe 10.5m) ist unabhängig eines Gestaltungsplanes zulässig, falls eine / mehrere der unter § 3 Nutzungsbonus dieses Reglements definierten Anforderung / Bedingung erfüllt wird. Bei einer 3-geschossigen Bauweise ist ein zusätzlicher Bonus auf der Überbauungsziffer nicht zulässig (nicht kumulierbar).					

§ 18 **Wohnzone 3-geschossig** **W3**

- 1 Zweck Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 3 Baumasse Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 19 **Wohnzone 4-geschossig** **W4**

- 1 Zweck Zone für 4-geschossige Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W4 angepasst ist.
- 3 Baumasse Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 20 **Zentrumszone, 3- und 4-geschossig** **ZZ3/ZZ4**

- 1 Zweck Die Zentrumszone dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochstehenden Bauweise an zentralen Lagen und bezweckt den Ausbau bzw. die Neubildung als Zentrum unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten). Die Zentrumszone umfasst die alten Ortsteile und das Zentrum, hauptsächlich den Baubereich beidseits der Dorfstrasse, Turmstrasse, Gärischstrasse, Lindenstrasse und Tellstrasse.
In der Zentrumszone sind Wohnbauten (freistehend oder zusammengebaut / Mehrfamilienhäuser) mit gewerblicher Nutzung zur Belebung des Zentrums zugelassen. Neue Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 2 Nutzung Wohnen sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Gaststätten, Läden, Büros). In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt.
Nicht zulässig sind verkehrsintensive Betriebe, Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren / Fachmärkte, Discos, Nachtlokale sowie Betriebe des Automobilgewerbes.
Bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist der Weiterbestand gewährleistet. Angemessene Erweiterungen von bestehenden Betriebsflächen sind zulässig.
- 3 Anteil Dienstleistung / Gewerbe Es ist maximal 1 Vollgeschoss als Dienstleistungs- und Gewerbeflächenanteil zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein höherer Dienstleistungs- / Gewerbeanteil zulässig, wobei in den Obergeschossen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.
Reine Wohnbauten sind zulässig.
- 4 Baumasse Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 Gestaltungsplanpflicht Die Gestaltungsplanpflicht gilt
 - Für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m².
 - Für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m², welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubau) betroffen sind.
 - Für Erweiterungen des Bestandes, welche eine Aufstockung um mehr als ein Geschoss bedingen.

§ 21 **Spezialzone „Terrassensiedlung“** **STs**

- 1 Zweck Zone für verdichtete, qualitativ hochstehende Terrassensiedlungen.
- 2 Nutzung In der Spezialzone für «Terrassensiedlungen» sind ausschliesslich Terrassenwohnungen zugelassen. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.) sowie Wohnen im Alter sind gestattet.
- 3 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 7.5 m ab massgebendem Terrain ist in jedem Punkt einzuhalten. Ausgenommen sind Aufbauten von maximal 1.0 m für technische Einrichtungen wie Liftzüge.
- 4 Gestaltung Es sind nur Flachdächer zulässig. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 8 dieses Reglements.
Verglasungen der Terrassen und Wintergärten sind zulässig. Die Überdachung der Terrassen (OK Dachkonstruktion) darf die Brüstungshöhe der oberliegenden Terrasse nicht erreichen.

§ 22 **Spezialzone „Grederhöfe“** **SGr**

- 1 Zweck Die Spezialzone «Grederhöfe» bezweckt den Erhalt bzw. die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen mit einer hohen Nutzungsdichte.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnnutzungen in Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie untergeordnete Anteile an nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der bestehenden Überbauung angepasst ist.
- 3 Baumasse, Dachgestaltung, Balkone Die zulässige Geschosshöhe ergibt sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist die kommunale Baubehörde zuständig.
Es sind nur Flachdächer zulässig. Bei bestehenden 2-geschossigen Bauten sind Steildächer nur gebäudekomplexweise, nach einheitlichem, ästhetisch befriedigendem Konzept möglich.
Balkonverglasungen sind gebäudekomplexweise und in einheitlicher Ausführung bis max. 1.5 m über die heutige Balkonbrüstung hinaus zugelassen. Die nachbarschaftlichen Interessen sind zu wahren.
- 4 Gestaltungsplanpflicht Neu-/Ersatzneubauten bedingen einen Gestaltungsplan (gemäss § 4). Davon ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten).
- 5 Weitere Nutzungshinweise Die Errichtung und bestimmungsgemässe Benützung der internen Strassen, Wege, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Container und Fahrzeuge ist durch die Grundeigentümer unentgeltlich zu dulden.

§ 23 **Spezialzone „Bellach Ost“** **SBO**

- 1 Zweck Etappierte Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur im Gebiet Grederhöfe / Bellach Ost mit einer hohen städtebaulichen Qualität als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen von kantonaler Bedeutung.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnnutzungen sowie untergeordnete Anteile an mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Es ist eine möglichst hohe Nutzungsdichte anzustreben (> 180 Einwohner/Einwohnerinnen pro ha).
Freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.

- 3 Baumasse Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Konkurrenzverfahren Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren ist ein Konkurrenzverfahren nach dem Gesetz (721.54) und der Verordnung (721.55) über öffentliche Beschaffungen des Kantons Solothurn, insbesondere §30 ff. der Verordnung, sowie subsidiär die sia Ordnungen 142/143 (2009) durchzuführen. Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, welche das Konkurrenzverfahren begleitet. Das Amt für Raumplanung ist beizuziehen.
- Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn
- mindestens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten teilnehmenden Verfassern vorliegen,
 - der Gemeinderat, die Grundeigentümerschaft und das Preisgericht (Beurteilungsgremium) an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.
- Der Gemeinderat kann im Rahmen des Konkurrenzverfahrens
- einen der teilnehmenden Projektverfasser bestimmen,
 - ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen dem Abschluss des Konkurrenzverfahrens und Erteilung der Baubewilligung des Vorhabens mehr als 5 Jahre vergangen sind,
 - diese Frist von 5 Jahren in begründeten Fällen um 1 Jahr verlängern,
 - weitere Bedingungen zu Nutzungsdichte, Nutzungsmix, Wohnungsschlüssel, Wohnformen, maximaler Geschosshöhe, Erschliessung, Mobilitäts- und Parkierungsmanagement, Grünflächenziffer, Energie- und Baustandards sowie zur Etappierung festlegen.
- 5 Besondere Bestimmungen Der Gemeinderat gibt die Bebauung der Spezialzone Bellach Ost in Etappen von jeweils ca. 100-200 neuen Einwohnern/Einwohnerinnen frei.

§ 24 Spezialzone „generationenübergreifendes Wohnen“ SGW

- 1 Zweck Die Spezialzone „generationenübergreifendes Wohnen“ bezweckt die qualitativ hochstehende Entwicklung der Flächen und bietet als Mischzone insbesondere Raum fürs generationenübergreifende Wohnen sowie fürs Wohnen im Alter, Wohnen von Pflegebedürftigen, der dafür nötigen Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter wie z.B. Kinderhort, Kindergarten, Quartierladen, Quartierrestaurant.
- 2 Nutzung Wohnbauten und dem Zweck dienenden Dienstleistungsbetriebe sowie Nutzungen mit öffentlichem Charakter.
- 3 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- Die max. zulässige Geschosshöhe [G] und max. Fassadenhöhe [Fh] werden gebiets-spezifisch festgelegt:
- 1. Geugisbüel: 3 G, 10.50 m Fh
 - 2. Turbenloch: 5 G, 16.50 m Fh (Reservezone)
- 4 Bedingungen Der Anteil für generationenübergreifendes Wohnen, fürs Wohnen von Pflegebedürftigen oder fürs Wohnen im Alter hat mindestens 50 % der anrechenbaren Geschosshöhe zu betragen.

§ 25 Gewerbezone mit Wohnen GW

- 1 Zweck In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen mit einem untergeordneten Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen zugelassen.
- 2 Nutzung Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig.
Nicht zugelassen sind Betriebe, die übermässige Immissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen). Weiter ausgeschlossen sind Garagen, die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen sowie Werkhöfe des Baugewerbes.
Entlang des Blumenwegs sind die Betriebszeiten für gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen auf Montag bis Freitag, jeweils von 07.00 – 19.00 Uhr beschränkt. Davon ausgenommen ist nicht störendes Gewerbe wie z. B. Büronutzungen.
- 3 Anteil Wohnnutzung Der Wohnanteil ist auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt.
Reine Gewerbebauten sind zulässig.
- 4 Baumasse Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 Besondere Bestimmungen Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

§ 26 Reine Gewerbezone RG

- 1 Zweck Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Nutzung Es sind nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.
- 3 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Besondere Bestimmungen Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

§ 27 Industriezone I

- 1 Zweck Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.
- 2 Nutzung Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
Nicht zugelassen sind neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.
Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden oder handelnden Betrieb zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Abweichungen zulässig.
- 3 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 4 | Besondere Bestimmungen | Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden. |
| 5 | Gebiete mit besonderen Bestimmungen | Im bezeichneten Gebiet südlich des Bahnhofs Bellach (auf einer Teilfläche von GB Bellach Nr. 725) sind ausschliesslich oberirdische Parkplätze und Zirkulationsflächen auf festem Bodenbelag zulässig. |

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

- | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 1 | Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. | | | | |
| 2 | Nutzung | Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet. | | | | |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements | | | | |
| 4 | Gebiete mit besonderen Bestimmungen | <table border="0"><tr><td style="vertical-align: top;">Gebiet «Reservoir Hubel»</td><td>Die öBA auf GB Bellach Nr. 800 (Gebiet Hubel) dient der Erstellung und dem Betrieb eines Grundwasserreservoirs. Die Bauvorschriften richten sich nach der KBV.</td></tr><tr><td style="vertical-align: top;">Gebiet «Freizeit und Sport Brunnmatt»</td><td>Die öBA auf GB Bellach Nrn. 1086 und 1087 dient der Sicherung von Flächen für Sport und Freizeit. Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen. Es sind lediglich 1-geschossige Bauten mit den Anlagen dienenden Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben, Klubhaus etc. zulässig (Fassadenhöhe max. 4.0 m, Gesamthöhe max. 5.5 m). Die Anlagen sind zu durchgrünen und naturnah zu gestalten.</td></tr></table> | Gebiet «Reservoir Hubel» | Die öBA auf GB Bellach Nr. 800 (Gebiet Hubel) dient der Erstellung und dem Betrieb eines Grundwasserreservoirs. Die Bauvorschriften richten sich nach der KBV. | Gebiet «Freizeit und Sport Brunnmatt» | Die öBA auf GB Bellach Nrn. 1086 und 1087 dient der Sicherung von Flächen für Sport und Freizeit. Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen. Es sind lediglich 1-geschossige Bauten mit den Anlagen dienenden Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben, Klubhaus etc. zulässig (Fassadenhöhe max. 4.0 m, Gesamthöhe max. 5.5 m). Die Anlagen sind zu durchgrünen und naturnah zu gestalten. |
| Gebiet «Reservoir Hubel» | Die öBA auf GB Bellach Nr. 800 (Gebiet Hubel) dient der Erstellung und dem Betrieb eines Grundwasserreservoirs. Die Bauvorschriften richten sich nach der KBV. | | | | | |
| Gebiet «Freizeit und Sport Brunnmatt» | Die öBA auf GB Bellach Nrn. 1086 und 1087 dient der Sicherung von Flächen für Sport und Freizeit. Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen. Es sind lediglich 1-geschossige Bauten mit den Anlagen dienenden Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben, Klubhaus etc. zulässig (Fassadenhöhe max. 4.0 m, Gesamthöhe max. 5.5 m). Die Anlagen sind zu durchgrünen und naturnah zu gestalten. | | | | | |

§ 29 **Spezialzone „Back- und Pulverhaus** **SBP**

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone „Back- und Pulverhaus“ bezweckt den Schutz des alten Back- bzw. Pulverhauses in der Struktur und Bausubstanz. Der Schutz erstreckt sich auch auf die Aussen- und Grünräume, soweit dies für die Erhaltung des architektonischen und geschichtlichen Zusammenhangs erforderlich ist. |
| 2 | Nutzung und Baumasse | Um- und 1-geschossige Erweiterungsbauten sind zulässig, wenn sie den Schutzcharakter von Gebäude und der Aussen- und Grünräume berücksichtigen. Die Lage und notwendige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten. |

§ 30 **Spezialzone für „Hunde- und Kleintierbetreuung“** **SHK**

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone für „Hunde- und Kleintierbetreuung“ dient dem Hundesport, der Hundezucht, dem Verkauf von Hundesportartikeln sowie der Nutzung als Hundesalon und Tierheim. |
| 2 | Nutzung | Neben den Bauten und Anlagen für die Hunde- und Kleintierbetreuung sind in der Spezialzone auch Wohnbauten zulässig. |
| 3 | Baumasse und Gestaltung | Im Grundsatz gelten die Bauvorschriften der Wohnzone, 3-geschossig (vgl. § 55 dieses Reglements). Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.0 m.

Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (bezüglich Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien und farblicher Gestaltung) in die Umgebung einzu-passen. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen. Flachdächer, Tonnendächer und Attikageschosse sind nicht zulässig. |

§ 31 **Spezialzone für „Gartenbau“** **SGa**

- 1 Zweck Die Spezialzone für «Gartenbau» dient der gartenbauspezifischen, gewerblichen Nutzung. Namentlich bezweckt sie die Lagerung von Baumaterialien, Gerätschaften und Fahrzeugen, die mit dem Gartenbau (GB Bellach Nr. 720) in Zusammenhang stehen.
- 2 Nutzung Zulässig sind die ordnungsgemässe Lagerung von Materialien, Geräten und Maschinen, die dem Gartenbau dienen, sowie das Parkieren von Fahrzeugen der ansässigen Firma und deren Angestellten.
Ausstellungsflächen für Schaugärten mit unterschiedlichen Gestaltungsvarianten sind zulässig.
Die Baumschule kann ohne Einschränkung weiter betrieben werden.
- 3 Baumasse Bauten wie Lagerhallen und Autounterstände für die genannten Materialien, Geräte und Fahrzeuge sind mit einer Fassadenhöhe von max. 7.5 m zulässig.

§ 32 **Spezialzone „Parkplatz“** **SP**

- 1 Zweck Die kantonale Spezialzone «Parkplatz» mit rechtskräftigem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt die geordnete Regelung der Parkierung im Bereich westlich der Kläranlage für die Benutzer der Bootsanbindestellen sowie die Besucher des Aareraums.
- 2 Nutzung Auf dem Parkplatz ist Campieren verboten. Es dürfen keine Fahrzeuge, Wohnwagen, Boote usw. gelagert werden. Zu diesem Zweck werden bauliche Massnahmen ergriffen (Schranken u.ä.). Ausserhalb des neuen Parkplatzes ist das Parkieren verboten.
Es gelten weiter die Bestimmungen des kantonalen Zonen- und Gestaltungsplan „Parkplatz Aareweg – Bülletsbach“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2599 vom 12. Dezember 2005).
- 3 Besondere Bestimmungen Die Spezialzone „Parkplatz“ ist eine kantonale Zone im Sinne von § 68 des PBG. In Verbindung mit § 34 und § 42 PBG wird diese der Abtretungspflicht unterstellt. Baubehörde ist gemäss § 135 PBG das Bau- und Justizdepartement.

§ 33 **Spezialzone „Werftanlage“** **SWe**

- 1 Zweck Die Spezialzone „Werftanlage“ dient der Sicherstellung der für den Betrieb der Aarewerft Lehmann nötigen Infrastruktur. Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich in den Aareraum und die umgebende Witschutzzone einzupassen.
- 2 Nutzung Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Spezialzone im Sinne einer Gewerbezone. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Bootswerft dienen. Für betriebsnotwendige Wohnungen ist eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 275 m² gestattet. Nicht zugelassen sind neue Nutzungen, die zwar mit der Bootswerft in sachlichem Zusammenhang stehen, nicht aber an den Standort an der Aare gebunden sind. So sind ausdrücklich Ausstellungsräume nicht zugelassen. Sofern die Nutzung als Bootswerft dahinfällt, besteht kein Anspruch auf eine Umnutzung oder Zweckänderung der Anlage. Das Areal fällt wieder dem Landwirtschaftsgebiet bzw. der Uferschutzzone zu.
- 3 Gestaltungsplanpflicht Für die Spezialzone „Werftanlage“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 34 Grünzone **G**

- 1 Zweck Sicherung von Frei- und Naturräumen im Siedlungsgebiet sowie Trennung und Gliederung der Bauzone.
- 2 Nutzung Grünflächen sowie Anlagen, welche dem Zweck der Zone dienen. Bauten sowie Parkplätze sind nicht zulässig.
Die Grünzonen sind naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Im Interesse des Ortsbildes ist ein angemessener Bestand an Hochstamm-bäumen zu erhalten. Massnahmen betr. Hochwasserschutz und Renaturierung sind zulässig.

§ 35 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone **USZi**

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit 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 Darstellung Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen.
Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.
- 4 Unterhalt Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15⁵).
Unterhaltmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.
Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
- 5 Gestaltung und Bewirtschaftung Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201⁶, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81⁷).
- 6 Besondere Bestimmungen Für die Aufwertung des Flussraumes sind entlang des Fließgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu fördern. Innerhalb des Hochwasserprofils sind jedoch lediglich einzelne Buschpflanzungen (Fläche je bis 1 m²) zulässig. Baumpflanzungen müssen zwingend ausserhalb des Hochwasserprofils angeordnet werden.
Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Bewirtschaftungswege, 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.

⁵ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

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

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

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
- Errichten von Holzlagern
- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen)
- Schädigen von Ufern durch Beweiden

3. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 36 **Reservezonen** **Re**

- 1 Zweck Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt.
- 2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.

§ 37 **Landwirtschaftszone** **Lw**

- 1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, 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 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
Silohöhe: max. 17.0 m. Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die kommunale Baubehörde bewilligt werden.
- 4 Gestaltung Ausmass, Stellung des Daches, Dachform und Dachneigung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 5 Hinweis Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PIOCH, 2009).

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

4. Überlagernde Festlegungen

§ 38

Ortsbildschutzperimeter

OBS

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Zweck | <p>Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.</p> <p>Der Ortsbildschutzperimeter ist Teilen der Zentrumszone überlagert.</p> |
| 2 | Nutzung und Baumasse | <p>Gemäss Grundnutzung der Zentrumszone dieses Reglements.</p> <p>Ausnahme: es sind max. 2 Vollgeschosse mit einer Fassadenhöhe von 7.50 m zulässig.</p> |
| 3 | altrechtlicher Bauten | <p>Bei der Erneuerung und Renovation altrechtlicher Bauten ist deren Bestand (Baumasse) gewährleistet.</p> |
| 4 | Gestaltung | <p>Bei Umbauten sind die bestehenden Baukörper und Dachformen zu erhalten. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen.</p> <p>Sämtliche bauliche Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Antennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich hinsichtlich Stellung, Form, Proportionen, Grösse, Materialwahl und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Störende Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen den architektonischen Formen des gewachsenen Ortsbildes anzupassen. Vorbehältlich der Vorschriften über die erhaltenswerten Bauten gelten folgende Gestaltungsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptfirstrichtung: hat sich an den bestehenden Bauten zu orientieren.- Dachform: Giebeldächer. Ausnahme: Bei Annexbauten oder rückwärtigen Bauten sind auch Flachdächer zulässig.- Dachneigung: Beidseitig gleiche Neigung zwischen 35 - 45°.- Bedachung: Naturrote (oder antik patinierte) Tonziegel. Für untergeordnete Nebenbauten, Annexbauten und rückwärtige Bauten, die im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, können ästhetisch gleichwertige Materialien verwendet werden.- Dachvorsprünge: In der bei Altbauten üblichen Ausbildung.- Dachaufbauten: Gestattet sind vereinzelt, in Grösse und Proportionen gut gestaltete Lukarnen und Schleppgauben, die im Lot mindestens 1.0 m unter dem Dachfirst und mindestens 2.0 m vom seitlichen Dachrand (Ort) abgesetzt sind. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster von max. 0.50 m² sind zulässig, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird.- Fenster: gemäss KBV.- Parabolantennen: sind nur zulässig, wenn sie wenig einsehbar sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen (unauffällig an der Fassade zu platzieren). <p>Zur Beurteilung von Baugesuchen ist die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz beizuziehen.</p> |
| 5 | Ausnahmen | <p>Die kommunale Baubehörde kann Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen unter dem Vorbehalt von § 27 und § 29 KBV gestatten.</p> |

§ 39 **Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone** **USZa**

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).
- 3 Bewirtschaftung Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.0 m Breite anzulegen.
- 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 22 ff. GWBA.

§ 40 **Kommunale Landschaftsschutzzone**

- 1 Zweck Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.
Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

§ 41 **Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft**

- 1 Zweck Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schützenswerter Tiere und Pflanzen sowie der Erhaltung typischer Landschaften. Angestrebt wird ein Lebensverbund mit möglichst grossen, zusammenhängenden artenreichen Weiden, blumenreichen Heumatten, strukturierter Hecken, Obstbaumlandschaften mit Hochstamm-Obstbäumen, aufgelichteten Waldrändern im Übergang von Kulturland zu Wald, altholzreichen Waldreservaten und Biotopen von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventaren. Weiter bezweckt es die Erhaltung von erdgeschichtlichen Zeugnissen und Geotopen.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Bestehende Bauten und Anlagen können erhalten, erneuert, umgebaut und weiterbetrieben werden. Dabei sind die Schutzziele besonders zu gewichten.

- 4 Hinweis Schutz und Unterhalt von Lebensräumen sind, wenn möglich mit Vereinbarungen zu regeln. Partner sind dabei die Bewirtschafter und allenfalls die Grundeigentümer. Ausnahmsweise werden die Ziele mit Schutzverfügungen oder Nutzungsplänen umgesetzt.
- Weiter gelten die Beschlüsse gemäss kantonalem Richtplan.

§ 42 Kantonales Naturreservat

- 1 Zweck Das kantonale Naturreservat bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen. Zudem sollen bedeutende Landschaftsformen und erdgeschichtliche Zeugnisse (Geotope) bewahrt werden.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.

§ 43 Kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone Witi

- 1 Zweck Die kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone Witi bezweckt
- die offene Ackerlandschaft zu erhalten und unter Wahrung der Existenz der Landwirte eine naturnahe Bewirtschaftung zu fördern.
 - den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere als Vogelbrutstätte und Hasenkammer von nationaler Bedeutung zu erhalten und aufzuwerten.
 - einen Teil als Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung zu erhalten.
 - eine naturverträgliche Naherholung zu gewährleisten.
- Kantonale Nutzungsplanung mit separaten Vorschriften gemäss § 68 ff PBG, genehmigt mit RRB Nr. 2782 vom 20.9.1994.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.

§ 44 Kantonale Uferschutzzone

- 1 Zweck Die Gewässer und Ufer sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten und, wo möglich und zweckmässig, in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141⁹).
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.

§ 45 Grundwasserschutzzone

- 1 Zweck Schutz der Quellfassungsareale.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Grund- und Quellwasserschutzzone ist anderen Nutzungszonen überlagert.
- 4 Hinweis Für die im Gesamtplan enthaltenen Römersmattquellen gilt das entsprechende Schutzzonenreglement, genehmigt mit RRB Nr. 114 vom 23. Januar 2017.

⁹ bgs.so.ch/frontend/versions/384/pdf_file

§ 46 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung

- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Darstellung Im Naturgefahrenplan dargestellt.
- 3 Auflagen Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 4 Zuständigkeiten Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
- 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.

§ 47 Gebotsbereich mittlere Gefährdung

- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Darstellung Im Naturgefahrenplan dargestellt.
- 3 Auflagen In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:
 - a. Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - b. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - c. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - d. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - e. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
 - f. Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
 - g. Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.
- 4 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 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.

§ 48 Gebotsbereich erhebliche Gefährdung

- 1 Allgemein Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.
- 2 Darstellung Im Naturgefahrenplan dargestellt.

§ 49 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 814.01¹⁰) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹¹) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

§ 50 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“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

¹⁰ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_01.html

¹¹ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_680.html

§ 51 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

- 1 Zweck / Schutz Schutz von markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen.
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 Massnahmen Die markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Die im Bauzonenplan dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Projektierte Bäume, die im Zonenplan bereits verzeichnet sind, sind neu anzupflanzen. Zuständig ist der Grundeigentümer.

Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der kommunalen Baukommission. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen

§ 52 Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte (erratische Blöcke)

- 1 Zweck Erhalten der geologischen Objekte im Gemeindegebiet.
- 2 Darstellung Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 Hinweis Die im Plan dargestellten geologischen Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/zerkleinert werden.

§ 53 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte

- 1 Grundsatz Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 Geschützte Objekte Die im Zonenplan geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt.

Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Zustimmung zu unterbreiten.
- 4 Schützenswerte Objekte 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.

Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.
- 5 Erhaltenswerte Objekte Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder

einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

Der Spycher Bielstrasse 1a (GB Bellach Nr. 625) trägt wesentlich zum Charakter des Ensembles Grederhof bei. Falls dieser zugunsten einer besseren Verkehrserschliessung weichen muss, ist dessen Verschiebung an einen anderen, im Bereich des Ensembles Grederhof liegenden Standort anzustreben.

§ 54

Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 Zweck Erhalten der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 Hinweis Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

5. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 55 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2-3 Wohnzone, 2-3-geschossig	W3 Wohnzone, 3-geschossig	W4 Wohnzone, 4-geschossig	ZZ Zentrumszonen, 3-4-geschossig	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
Gestaltungsplanpflicht, § 4	nein	nein	ja	ja	vgl. § 20	ja
min. Geschosszahl [G]	-	-	3G	4G	2G	-
max. Geschosszahl [G]	2G	2G 3G (vgl. § 17)	3G	4G	*3G / 4G	-
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	bei 2G: ja bei 3G: nein	ja	ja	bei 2G/3G: ja bei 4G: nein	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m	*10.50 / 13.50 m	13.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	-	-	-	-	-	15.50 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6					frei	frei
- Vollgeschosse	50 %	50 %	30 %	30 %	-	-
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 7	40 %	40 %	40 %	40 %	20 %	15%
Baumäquivalent, § 7	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	zu max. 25 %	zu max. 50 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES II	ES II	ES II (gebietsweise ESII aufgestuft)	ES II (gebietsweise ESII aufgestuft)	ES III

* vgl. Abweichungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters (§ 38 Ortsbildschutzperimeter dieses Reglements)

§ 56 Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen

Bezeichnung	RG reine Gewerbezone	I Industriezone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	STs SZ „Terrassensiedlung“	SBO SZ „Bellach Ost“	SGW SZ „Generationenübergreifendes Wohnen“	Lw Landwirtschaftszone
Gestaltungsplanpflicht, § 4	ja	ja	nein	ja	ja	ja	
min. Geschosszahl [G]	-	-	-	-	3G	gebietsspezifisch gemäss § 25	1G
max. Geschosszahl [G]	-	-	5G	-	-		2G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	ja	-	ja	ja	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	13.50 m	17.00 m	16.50 m	7.50 m	-	gebietsspezifisch gemäss § 25	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	-	-	-	-	-	-	Silo: max. 17.0 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	25 %	40 %	-	-	-	20 %	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6							
- Vollgeschosse	-	-	-	-	-	-	-
- Unterniveaubauten	-	-	-	-	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 7	10 %	10 %	15 %	10 %	-	30 %	-
Baumäquivalent, § 7	zu max. 50 %	zu max. 50 %	zu max. 50 %	nicht zulässig	nicht zulässig	zu max. 25 %	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES IV	ES II (gebietsweise ESII aufgestuft)	ES II	ES II (gebietsweise ESII aufgestuft)	ES II	ES III

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 57

Verfahren

Erlass

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

§ 58

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 In Kraft treten

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 Anwendungsbereich

Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 59

Aufhebung des alten Rechts

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

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 8. Juni bis 10. Juli 2017

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Bellach am 30. Mai 2017

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber

Anhang 1: Schutzverzeichnis

Geschützte Naturobjekte (Bauzonenplan)

- 3 Nussbäume beim Pulverhaus (GB 729)
- 1 Ahorn am Höhenweg (GB 578)
- 1 Linde beim Restaurant Linde (GB 120)
- 1 Trauerweide und 8 Linden beim Friedhof (GB 509)
- 1 Linde an der Gärischstrasse (GB 485)
- 2 Eichen beim Schulhaus (GB 467)
- 1 Eiche an der Gewerbestrasse (GB 1749)
- 1 Eiche an der Webereistrasse (GB 1084)
- 2 Kastanienbäume an der Webereistrasse (GB 1085)
- 1 Birnbaum an der Flurstrasse (GB 1074)
- 3 Eschen an der Selzacherstrasse (GB 2404)
- 2 Nussbäume an der Selzacherstrasse (GB 2445)
- 2 Kastanienbäume an der Gewerbestrasse 1 (GB 529)

Geschützte Naturobjekte (Gesamtplan)

- 1 Kastanienbaum beim Trittibachhof (GB 327)
- 2 Linden beim Oberen Muttenhof (GB 741)
- Chatzestäge-Wasserfall (GB 1106)
- Uferbepflanzung Bületsbach (Abschnitt Selzacherstrasse bis und mit Weiher)
- Hostett Stadtallmend (GB 719) / Wäldchen Stadtallmend (GB 726)

Geschützte geologische Objekte (Gesamtplan)

- 1 Erratischer Block, Schalensteinstück aus dem Busletenwald (GB Nr. 838)

Geschützte Kulturobjekte gemäss kantonalem Schutzverzeichnis

1. Brunnen am Unter-Gärisch-Platz
2. Wegkreuz im Geissloch
3. Steinkreuz Dorfstrasse
4. Kellerportal am Haus Selzacherstrasse 45
5. Portal am Haus Winkelgasse 8
6. Brunnenstock Winkelgasse 1
7. Brunnen beim Haus Selzacherstrasse 1
8. Brunnen beim Haus Oberdorfstrasse 1
9. Brunnen beim Haus Winkelgasse 8
10. Brücke über den Wildbach
11. Grenzstein Bellach-Oberdorf-Lommiswil

Erhaltenswerte Kulturobjekte

12. Steinsäule beim Haus Flurstrasse 1
13. Chatzestäge
14. Römerbrüggli
15. Chrüzschtei
16. Begegnungsplatz
17. Steinerner Dünkel
18. Brunnen am Fuss der Winkelgasse

Geschützte Gebäude gemäss kantonalem Schutzverzeichnis

1. Dreifaltigkeitskapelle
2. Backhaus
3. Pulverhaus
4. Wohnstock Bielstrasse 1b

Schützenswerte Gebäude

Vgl. Zonenplan

Erhaltenswerte Gebäude

Vgl. Zonenplan

Geschützte archäologische Fundstellen

- 12/4 Mannwil, Römischer Gutshof
12/10 Geissloch, Schalenstein

Anhang 2: Beurteilungsraster für Ansiedlungen und Umnutzungen in der Industriezone

Einwohnergemeinde Bellach



Beurteilungsraster zur
Qualitätssicherung bei

Arealüberbauungen

sowie für

**Neuansiedlungen und
wesentliche Umnutzungen
in der Industriezone**

1. Zweck

Anhand des vorliegenden Beurteilungsrasters beurteilt die Baubehörde die zu erwartenden Wertigkeiten von Arealüberbauungen sowie Ansiedlungs- und wesentlichen Umnutzungsprojekten in der Industriezone.

Anhand der Kriterien soll die Qualität zukünftiger Überbauungen und Ansiedlungen bewertet und gesteuert werden.

Ziel ist die Sicherstellung einer dem «Räumlichen Leitbild 2013» entsprechenden Entwicklung und Nutzung des Siedlungsgebietes – in Bezug auf die Wohnqualität sowie der Standortqualität für Industrie und Gewerbe, unter Berücksichtigung der Aspekte Gleichberechtigung, Nachhaltigkeit, Verkehr und Landschaftsschutz.

2. Vorgaben

2.1 Die massgebenden Ziele sind im «**Räumlichen Leitbild 2013**» der Gemeinde Bellach und im «**Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision 2017**» festgehalten (www.bellach.ch/.....).

2.2 Die angestrebten Ziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ein qualitatives Wachstum unter Berücksichtigung der aktuellen raumplanerischen Ansätze, insbesondere der inneren Verdichtung.
- Ein nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen, bezüglich Landverbrauch, Materialien, energetischem Konzept und Lebensqualität der Bevölkerung.
- Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und hohe Wohnqualität, in einer Umgebung mit sicheren öffentlichen Räumen und in einer intakten Landschaft.
- Ein gutes, standortgerechtes Arbeitsplatzangebot in Betrieben mit hohem Wertschöpfungspotential und guten Arbeitsbedingungen.
- Eine massvolle, verträgliche Verkehrsentwicklung unter Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.

3. Beurteilungsmassstab

3.1 Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Angaben des Projektträgers zu den Fragestellungen, entsprechend dem jeweiligen Planungs- und Projektierungsstand des Vorhabens, sowie den örtlichen Gegebenheiten.

3.2 Die zu beurteilenden Fragestellungen sind im Beurteilungsraster unter Ziffer 4.2 aufgelistet und werden, sofern sie beim vorliegenden Projekt von Relevanz sind, wie folgt bewertet:

- Das Projekt hat **positiven Einfluss** auf die angestrebten Ziele 2 Pt
- Das Projekt hat **keinen Einfluss** auf die angestrebten Ziele 1 Pt
- Das Projekt hat **negativen Einfluss** auf die angestrebten Ziele 0 Pt

- 3.3 Der Gesamtdurchschnitt der bewerteten Kriterien (Gesamtpunktzahl/Anzahl bewertete Kriterien) **darf den Wert von 1.5 Punkten nicht unterschreiten**. Die Baubehörde kann zudem, auf Grund des Bewertungsergebnisses, die Nachbesserung des Projektes in einzelnen Punkten verlangen.
- 3.4 Das Resultat der Beurteilung ist den Projektträgern schriftlich und begründet zu eröffnen. Gegen den Entscheid der BUK kann innert 10 Tagen ab dessen Eröffnung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden, sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

4. Beurteilung

4.1 Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Grundlagen:

- vom
- vom
- vom
- vom

4.2 Kriterienkatalog (A = Allgemein / W = Wohnen / G = Gewerbe + Industrie)

Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt
A1	Ist die Nutzung an diesem Standort erwünscht? (z.B. Zonenkonformität, Art der Nutzung, benötigte Infrastruktur etc.)		
A2	Besteht für die geplante Nutzung eine ausreichende Nachfrage? (z.B. Zielpublikum, fabrizierte Produkte, Markt allgemein etc.)		
A3	Bietet die Trägerschaft Gewähr für eine partnerschaftliche Projektentwicklung? (z.B. Entscheidungsträger, Planungsstand, Erfahrungen/Referenzen etc.)		
A4	Werden die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt? (z.B. Energiekonzept, Materialwahl, Qualitätsstandards/-labels, Aussenraumgestalt., Anzahl PP etc.)		
A5	Entstehen übermässige Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft? (z.B. Emissionen, Mehrverkehr, Rodungen etc.)		
A6	Ist die bestehende Erschliessung genügend oder entsteht Ausbaubedarf? (z.B. Strassen, Werkleitungen, ÖV-Erschliessungsgüte etc.)		
A7	Sind spezielle Probleme zu erwarten? (z.B. Naturgefahren, problematischer Baugrund, Ortsbild- und Landschaftsschutz etc.)		
Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt

W1	Wird die angestrebte Nutzungsdichte erreicht? (z.B. Einwohner/ha, Überbauungsziffer, Verdichtung etc.)		
W2	Werden die Bedürfnisse der gewünschten Bevölkerungsstruktur abgedeckt? (z.B. Lage, Wohnungsmix, Ausbaustandard, ÖV etc.)		

Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt
G1	Ist das Projekt fundiert und wird zielorientiert vorgegangen? (z.B. Businessplan, ausreichender Planungsstand, Entwicklungskonzept etc.)		
G2	Ist der Landverbrauch optimiert? (z.B. Geschossigkeit, Parkierungslösung, Anzahl Arbeitsplätze/m ² , Verhältnis Lager zu Produktion etc.)		
G3	Ist die geplante Art der Arbeitsplätze erwünscht? (z.B. Synergieeffekte/Clusterbildung, Wertschöpfung/Steuerertrag, Arbeitsbedingungen etc.)		
G4	Hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz? (z.B. Fahrtenzahlen, Anlieferung, Quell- + Zielverkehr etc.)		
G5	Wird die Umwelt durch das Projekt übermässig belastet? (z.B. UVP-Pflicht, Schadstoffe, Landschaft etc.)		

4.3 Gesamtbeurteilung

	Projektbeurteilung:	Gesamtpunktzahl	
		Anzahl bewertete Kriterien	
		GESAMTDURCHSCHNITT	

Fazit:

.....

.....

Durch den Gemeinderat genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Gemeindepräsident/in Für die Baubehörde

Bellach,