

# Zonenreglement

---

vom 22. November 2024



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Präambel .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Zweck, Geltungsbereich und zuständige Behörden</b>	<b>3</b>
§ 1 Zweck und Geltungsbereich .....	3
§ 2 Zuständige Behörden.....	3
<b>II. Übergeordnete Vorschriften</b>	<b>4</b>
§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan.....	4
§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	4
§ 5 Überbauungsziffer .....	7
§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffer .....	7
§ 7 Kultusbauten .....	8
§ 8 Sexgewerbe .....	8
§ 9 Solaranlagen.....	8
§ 10 Energie.....	8
§ 11 Verbot für Fremdreklamen.....	9
<b>III. Zonenvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>1. Unterteilung</b>	<b>9</b>
§ 12 Zonen / Gebiete / Objekte.....	9
<b>2. Bauzonen</b>	<b>10</b>
§ 13 Wohnzone, 2-geschossig (W2a, W2b, W2c).....	10
§ 14 Wohnzone, 3-geschossig (W3).....	11
§ 15 Kernzone (K3).....	11
§ 16 Hochhauszone (HZ) .....	11
§ 17 Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) .....	12
§ 18 Arbeitszone (A).....	12
§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) .....	13
§ 20 Zone für Freizeit, Erholung und Sport (ZFES) .....	13
<b>3. Eingeschränkte Bauzonen</b>	<b>13</b>
§ 21 Uferschutzzone innerhalb Bauzone (USZi) .....	13
<b>4. Zonen ausserhalb Bauzonen</b>	<b>14</b>
§ 22 Reservezone (R) .....	14
§ 23 Landwirtschaftszone (LW) .....	15
<b>5. Überlagernde Festlegungen</b>	<b>16</b>
§ 24 Ortsbildschutzzzone (OBS) .....	16
§ 25 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (USZa).....	16
§ 26 Landschaftsschutzzzone (LSZ) .....	17
§ 27 Schutzzzone Bettlachberg und Bützen.....	18
§ 28 .....	18

§ 29	Grundwasserschutzzone .....	18
§ 30	Naturgefahren.....	19
§ 31	Belastete Standorte / Altlasten .....	20
§ 32	Schadstoffbelastete Böden .....	21
§ 33	Störfälle .....	21
<b>6.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte</b> .....	<b>22</b>
§ 34	Geschützte Naturobjekte .....	22
§ 35	Geschützte Einzelbäume.....	22
§ 36	Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte...	23
§ 37	Geschützte archäologische Fundstellen .....	24
§ 38	Wald- und Feldgehölze, Hecken.....	24
<b>IV.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b> .....	<b>25</b>
§ 39	Verfahren.....	25
§ 40	Inkrafttreten .....	25
§ 41	Altes Recht.....	25

**Anhang I Bauvorschriften und Nutzungsziffern** **27**

**Präambel**

Gleichstellung der Geschlechter

Sämtliche Bestimmungen und Funktionsbezeichnungen dieses Reglements gelten  
- unbesehen der Formulierung - in gleicher Weise für beide Geschlechter.

# Zonenreglement

vom 22. November 2024

---

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/1104 vom 2. Juli 2024, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bettlach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 225 vom 22. November 2024 in Kraft.

## I. Zweck, Geltungsbereich und zuständige Behörden

### § 1 Zweck und Geltungsbereich

*Zweck*

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

*Geltungsbereich*

<sup>2</sup> Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'500, den Naturgefahrenplan 1:5'000, den Gesamtplan 1:6'000 sowie die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000.

### § 2 Zuständige Behörden

*Bei Nutzungsplanungen*

<sup>1</sup> Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) sowie dazugehörige Vorschriften ist der Gemeinderat.

*Bei Baugesuchen*

<sup>2</sup> Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

---

<sup>1</sup>) Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1)

<sup>2</sup>) Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61)

## II. Übergeordnete Vorschriften

### **§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
<i>Anforderungen/ Bedingungen</i>	<sup>2</sup> Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 4 dieses Reglements): <ul style="list-style-type: none"><li>- Für die Erweiterung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).</li><li>- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (&lt; 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.</li><li>- Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine zentrale Parkierung und ansprechende gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.</li><li>- Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum).</li></ul>
<i>Bonus</i>	<sup>3</sup> Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den Zonen W2a, W2b, W2c und W3 zulässig. Der Bonus darf maximal 10 % der Grundnutzung betragen. Ein Bonus auf der Geschosszahl ist nicht zulässig.
<i>Zuständigkeit</i>	<sup>4</sup> Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs).

### **§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
<i>Pflicht / Darstellung</i>	<sup>2</sup> Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonensplan gebietspezifisch für alle Bauzonen definiert. Ergänzend gilt § 46 PBG.

*Inhalte /  
Anforderungen*

<sup>3</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind ergänzend zu den gebietsspezifischen Anforderungen gemäss § 4 Abs. 7 dieses Reglements eine Sicherstellung der Finanzierung des Überbauungsprojekts (Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder einer ähnlichen vom Gemeinderat anerkannten Organisation), Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in das Quartier sowie Angaben (oberirdisch / unterirdisch, Lage etc.) zur Parkierung festzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Inhalte verlangen.

*Zulässige Ab-  
weichungen  
(Bonus)*

<sup>4</sup> Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff PBG). Über die zulässigen Abweichungen befindet der Gemeinderat auf der Grundlage eines Gestaltungsplans und in Anlehnung an § 39 KBV. Ein Bonus auf der Geschosshöhe ist nicht zulässig.

Es besteht kein Anspruch auf einen Bonus.

*Befreiung*

<sup>5</sup> Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

*Gebiete mit  
genehmigtem  
Gestaltungsplan*

<sup>6</sup> Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

*Gebietsspezifische Anfor-  
derungen*

<sup>7</sup> Neben den in Abs. 3 erwähnten Inhalten / Anforderungen sind die folgenden gebietsspezifischen Angaben und Anforderungen im Rahmen des Gestaltungsplans aufzuzeigen bzw. zu erfüllen:

*(Buchstabe siehe  
Bauzonenplan)*

A. ehemals SITEK

- Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnungs-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung mit insgesamt mindestens 2 Parkplätzen pro Wohnung.
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- Geschosshöhe von Hauptbauten, welche 3 Vollgeschosse nicht unterschreiten darf.
- Beseitigung aller bestehenden Bauten.
- Ausgestaltung des Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sowie dessen Unterhalt.
- Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.

## B. Bündlen

- Ausnützung der gesamten Fläche.
- Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnungs-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Erschliessung ab dem öffentlichen Strassenareal (gebündelte Erschliessung mit max. 2 Areal-Einfahrten/-Ausfahrten).
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung (2 Parkplätze pro Wohnung).
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- Ein zusätzliches Attikageschoss bei 3 Vollgeschossen ist nicht gestattet.
- Maximale Gesamthöhe von 12.50 m.
- Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.

## C. Wiese nördlich Krone

- Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnungs-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung.
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- Geschosshöhe von Hauptbauten, welche 3 Vollgeschosse nicht unterschreiten darf.
- Erschliessung ab dem öffentlichen Strassenareal (gebündelte Erschliessung mit max. 1 Areal-Einfahrt /-Ausfahrt).
- Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.

## D. ehemals Mathys / Jabil

- Ausnützung der gesamten Fläche
- Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung.
- Operativ benötigte Freiflächen für Rangier-, Be- und Entladetätigkeiten.
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- Form und Farbgebung der Objekte, welche sich den umliegenden Objekten anpassen soll.



- Beseitigung von nicht betriebsnotwendigen bestehenden Objekten (Bsp. Schrebergärten).
- Gestaltung des südwestlichen Bereichs unter Berücksichtigung des Fuss- und Zweiradverkehrs von und zum Bahnhof Bettlach und der Funktion als Ankunftsort mit dem öffentlichen Verkehrsmittel.

## **§ 5 Überbauungsziffer**

*Oberirdischer Anteil / Anteil Unterniveaubauten*

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach-, Attikageschosse gemäss § 16<sup>ter</sup>, § 17<sup>bis</sup> und § 17<sup>ter</sup> KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und im Anhang I dieses Reglements aufgeführt.

*Ausnahmen*

<sup>2</sup> Einstellhallen mit Nebennutzflächen, welche aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse (Hochwasserschutz, Grundwasser) mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, können ebenfalls dem unterirdischen Anteil angerechnet werden. Die Baubehörde kann diese Ausnahme gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

*Minimale Überbauungsziffer*

<sup>3</sup> Bestimmungen für Arbeitszone: Bei Betrieben in der Arbeitszone, die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden.

## **§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffer**

*Grünflächen*

<sup>1</sup> Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens 80 % der Grünfläche mit einer bepflanzten Überdeckung (kein Stein- oder Schottergarten) oder als Ruderalfläche (natürliche Fläche ohne Flies aus Kiesgemisch mit Sand und Rundkies sowie minimaler Bepflanzung) auszubilden.

Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Als Grundlage dienen die jeweils aktuellen Informationen des Kantons, einschliesslich der Listen von Info Flora<sup>1)</sup>.

*Grünflächenziffer*

<sup>2</sup> Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch im Anhang I dieses Reglements aufgeführt.

Grünflächen über Unterniveaubauten sind an die Grünflächenziffer anrechenbar. Hingegen nicht anrechenbar sind mit einer Folie

<sup>1)</sup> [www.neobiota.so.ch](http://www.neobiota.so.ch)

versiegelte Schotter- und Steingärten oder solche die keine minimale Bepflanzung aufweisen. Ebenso nicht der Grünflächenziffer anrechenbar sind Dachbegrünungen.

## **§ 7 Kultusbauten**

<sup>1</sup> Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Arbeitszone zulässig.

## **§ 8 Sexgewerbe**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sowie in der Kern- und Gewerbezone mit Wohnnutzung ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

## **§ 9 Solaranlagen**

*Baubewilligung*

<sup>1</sup> 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<sup>2)</sup>) 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 sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.

*Dachaufbauten*

<sup>2</sup> Solaranlagen gelten als technisch bedingte Dachaufbauten und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind (siehe § 18 KBV).

## **§ 10 Energie**

*Prüfpflicht  
erneuerbare  
Energie für  
öffentliche  
Bauten*

Für neue öffentliche Bauten bzw. für bestehende öffentliche Bauten, die saniert werden, besteht eine Prüfpflicht zur Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energie für Elektrizität, Raumheizung und Warmwasser.

---

<sup>2)</sup> Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)

## **§ 11 Verbot für Fremdreklamen**

*Geltungsbereich* Entlang der Bielstrasse, der Solothurnerstrasse, der Allmendstrasse, der Dorfstrasse und der Bahnhofstrasse sind in der 1. Bautiefe, im Minimum jedoch in den ersten 30 Metern ab Rand des öffentlichen Strassenareals keine Fremdreklamen zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Reklamen im Zusammenhang mit vorübergehenden Veranstaltungen (Dorffeste, Sportanlässe u. ä). sowie Baureklamen bei Baustellen während der Bauzeit mit den am Bau beteiligten Firmen.

*Begriff* Als Fremdreklamen werden alle auf privatem und öffentlichem Grund stehenden Werbeformen verstanden, welche an und ausserhalb von Gebäuden direkt oder indirekt der Werbung (Aussenreklamen) dienen und nicht in direkten Bezug zur Liegenschaft stehen (Firmensitz, Produktionsstandort, Geschäftssitz, Verkaufsobjekt etc.). Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 64<sup>bis</sup> KBV sowie die Bestimmungen nach Art. 95 ff SSV<sup>1)</sup>.

## **III. Zonenvorschriften**

### **1. Unterteilung**

#### **§ 12 Zonen / Gebiete / Objekte**

*Unterteilung* <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist gemäss Nutzungsplanung wie folgt unterteilt:

*Bauzonen:*

Wohnzone a, 2-geschossig .....	W2a
Wohnzone b, 2-geschossig .....	W2b
Wohnzone c, 2-geschossig .....	W2c
Wohnzone, 3-geschossig .....	W3
Kernzone .....	K3
Hochhauszone .....	HZ
Gewerbezone mit Wohnnutzung .....	GW
Arbeitszone .....	A
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	öBA
Zone für Freizeit, Erholung und Sport .....	ZFES

*Eingeschränkter Baubereich:*

Uferschutzzone innerhalb Bauzone .....

*Zone ausserhalb Bauzone:*

Reservezonen .....

Landwirtschaftszone .....

<sup>1)</sup> Signalisationsverordnung (SSV, 741.21)

*Überlagernde Festlegungen:*

Ortsbilschutzzone .....	OBS
Uferschutzzone ausserhalb Bauzone .....	USZa
Landschaftsschutzzone .....	LSZ
Schutzzone Bettlachberg und Bützen	
Grundwasserschutzzonen .....	S1/S2/S3
Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
Gebotsbereich mittlere Gefährdung	
Gebotsbereich erhebliche Gefährdung	
Belastete Standorte / Altlasten	
Schadstoffbelastete Böden	
Störfälle	

*Natur- und Kulturobjekte:*

Geschützte Naturobjekte
Geschützte Einzelbäume
Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte
Geschützte archäologische Fundstellen
Wald- und Feldgehölze, Hecken

*Nutzungs- und andere Zonenvorschriften:*

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 36 PBG und nach den nachfolgenden Bestimmungen.

## 2. Bauzonen

### **§ 13 Wohnzone, 2-geschossig (W2a, W2b, W2c)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> In den Zonen W2a, W2b und W2c sind Wohnhäuser gestattet.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2a/W2b/W2c angepasst ist. In der W2a, W2b und W2c ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.
<i>Besondere Bestimmungen für die W2b</i>	<sup>4</sup> In der W2b ist insbesondere die Quartier- und Ortsbildverträglichkeit nachzuweisen. Es sind maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Terrassenhäuser dürfen unter Einhaltung der Baumasse maximal drei Rücksprünge unabhängig, ob als Unterniveaubaute oder Vollgeschoss zählend aufweisen.

### **§ 14 Wohnzone, 3-geschossig (W3)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> In der Zone W3 sind Wohnhäuser gestattet.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. 1-geschossige Wohnbauten sind nicht zugelassen. In der Wohnzone, 3-geschossig ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

### **§ 15 Kernzone (K3)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt den historischen Dorfkern sowie die Zentrumsachse Nord-Süd mit den ortstypischen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Freiräumen zu erhalten, zu nutzen und sinnvoll zu erneuern. Das Gesamtbild der Kernzone ist in seiner Struktur, Nutzung und Bebauung aufzuwerten.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> In der Zone sind Wohn- und Geschäftshäuser gestattet. Nicht oder mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe mit offener Lager- und Umschlagsfläche.
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<sup>4</sup> Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen. Der Baubehörde sind Farb- und Materialmuster bis 6 Wochen vor Ausführung zur Genehmigung zuzustellen.

### **§ 16 Hochhauszone (HZ)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Hochhauszone bezweckt den Erhalt bzw. die Erneuerung des bestehenden Hochhauses sowie die Regelung für Ersatz- und Neubauten für Hochhäuser und hohe Häuser mit einer hohen Nutzungsdichte.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie untergeordnete Anteile von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.).

*Baumasse* <sup>3</sup> Die Geschosshöhe für einen Ersatzneubau ergibt sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig.  
Für Neubauten ist die zulässige Geschosshöhe über ein qualitätssicherndes Verfahren zu ermitteln (siehe § 16 Abs. 4 dieses Reglements).  
Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

*Qualitätssicherndes Verfahren* <sup>4</sup> Ein Ersatzneubau sowie Neubauten bedingen einen Gestaltungsplan (§ 46 PBG). Als Grundlage ist gemäss den Ordnungen 142/143 (2009) zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) bedürfen keinen Gestaltungsplan.

### **§ 17 Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW)**

*Zweck* <sup>1</sup> Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen.

*Nutzung* <sup>2</sup> In der Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Publikumsintensive Betriebe (> 1'500 Fahrten pro Tag)
- Güterverkehrsintensive Anlagen (> 400 Lastwagenfahrten pro Tag)
- grössere Einkaufszentren / Fachmärkte (> 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche)
- Tankstellenshops (mit Ausnahme von unmittelbar an die Bielstrasse angrenzenden Parzellen)

*Zulässiger Wohnanteil* <sup>3</sup> Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Gewerbe- / Dienstleistungsanteil der Bruttogeschossfläche muss mindestens 60 % betragen.

*Baumasse* <sup>4</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

*Besondere Bestimmungen* <sup>5</sup> Die ungenutzten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen richtet sich nach § 22 KBV.

### **§ 18 Arbeitszone (A)**

*Zweck* <sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.

<i>Nutzung</i>	<p><sup>2</sup> In der Arbeitszone sind nicht oder mässig störende Industriebetriebe, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.</p> <p>Die Flächen auf denen Waren offen gelagert oder umgeschlagen werden, dürfen gegenüber der anrechenbaren Gebäudefläche nicht überwiegen.</p>
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<p><sup>4</sup> Ungenutzte Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann verlangen, dass Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.</p> <p>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.</p>

### **§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

### **§ 20 Zone für Freizeit, Erholung und Sport (ZFES)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Zone für Freizeit, Erholung und Sport dient der Sicherung von Flächen für Freizeit, Erholung und Sport.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> In der Zone für Freizeit, Erholung und Sport sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Freizeit, Erholung und dem Sport dienen.
<i>Baumasse</i>	<sup>3</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

## **3. Eingeschränkte Bauzonen**

### **§ 21 Uferschutzzone innerhalb Bauzone (USZi)**

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die kommunale Uferschutzzone innerhalb der 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, stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher und dient der Verhinderung von stofflichen Einträgen.

*Darstellung*

<sup>2</sup> Im Bauzonenplan dargestellt.

*Nutzung*

<sup>3</sup> Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.

Die Uferschutzzone bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art (z.B. Rasenschnitt)
- Errichten von Holzlagern
- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kleinkinder)
- Schädigen von Ufern durch Beweiden
- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV<sup>1</sup>), insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV<sup>2</sup>).

*Unterhalt*

<sup>4</sup> Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA<sup>3</sup>) sowie nach der Praxishilfe Neophyten des Kantons.

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. Beim Unterhalt werden invasive Neophyten so weit als möglich bekämpft.

*Besondere Bestimmungen*

<sup>5</sup> Für die Aufwertung des Uferbereichs sollen entlang des Fließgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume gefördert werden.

Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig.

## 4. Zonen ausserhalb Bauzonen

### § 22 Reservezone (R)

*Zweck*

<sup>1</sup> Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201)

<sup>2</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81)

<sup>3</sup> Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15)



*Nutzung* <sup>2</sup> Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.

### **§ 23 Landwirtschaftszone (LW)**

*Zweck* <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

*Nutzung* <sup>2</sup> Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.  
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen RPG<sup>1)</sup> und PBG (insb. § 37<sup>bis</sup> PBG).

*Bauweise* <sup>3</sup> Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Anlagen sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

*Baumasse* <sup>4</sup> Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

*Gestaltung* <sup>5</sup> Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer  
Dachneigung: mind. 25°, max. 45°  
für landwirtschaftliche Zweckbauten 15° bis 35°  
Bedachung: je nach best. Bauten und Umgebung  
Ziegel und Faserzement in den Farben braun, rot und grau  
für landwirtschaftliche Zweckbauten auch  
Profilblech in der Farbe braun

*Silos* <sup>6</sup> Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, blauer, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

*Ausnahmen* <sup>7</sup> Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten sowie landwirtschaftlichen Zweckbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

*Weitere Bestimmungen* <sup>8</sup> Wo die Landwirtschaftszone von der Juraschutzzone überlagert wird, gelten zusätzlich die Bestimmungen der Verordnung über

---

<sup>1)</sup> Raumplanungsgesetz (RPB, SR 700)

den Natur- und Heimatschutz (NHV<sup>1)</sup>). Im Bereich der überlagernden Witschutzzone gelten die zusätzlichen kantonalen Zonenvorschriften<sup>2)</sup>.

## 5. Überlagernde Festlegungen

### § 24 Ortsbildschutzzone (OBS)

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone, welche den engeren historischen Dorfkern umfasst. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonischer und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Gemäss Grundnutzung.
<i>Gestaltung</i>	<sup>3</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung (z.B. Dachfarbe üblicherweise naturrot) ins Dorfbild einzupassen.
<i>Hinweise</i>	<sup>4</sup> Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone werden der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbereitet.

### § 25 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (USZa)

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> 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.
<i>Darstellung</i>	<sup>2</sup> Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).
<i>Nutzung / Bewirtschaftung</i>	<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel. Das Merkblatt „Pufferstreifen - richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009) ist zu berücksichtigen.

---

<sup>1)</sup> Kantonale Verordnung über den Natur- Heimatschutz (NHV, BGS 435.141)

<sup>2)</sup> Witschutzzone (RRB Nr. 1994/2782 und Anpassungen)

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. 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.

*Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen*

<sup>4</sup> 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 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA<sup>1)</sup>).

## **§ 26 Landschaftsschutzzone (LSZ)**

*Zweck*

<sup>1</sup> Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern.

*Darstellung*

<sup>2</sup> Im Gesamtplan dargestellt.

*Nutzung*

<sup>3</sup> Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (§ 23 Landwirtschaftszone) soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar.

*Bauten, Anlagen*

*Dieser Absatz ist Gegenstand einer Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht.*

<sup>4</sup> Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

*Landschaftselemente*

<sup>5</sup> Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

*Weidezäune*

*Dieser Absatz ist Gegenstand einer Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht.*

<sup>6</sup> Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet.

<sup>1)</sup> Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15)

## **§ 27 Schutzzone Bettlachberg und Bützen**

- Zweck* <sup>1</sup> Die Berghöfe Bettlachberg und Bützen sind als Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart, als beschauliches Naherholungsgebiet und als Lebensraum für eine vielfältige einheimische Fauna und Flora zu erhalten und aufzuwerten.  
Insbesondere wird angestrebt, dass
- bei Freizeit-, Sport und Erholungsaktivitäten das individuell beschauliche Naturerlebnis im Vordergrund stehen kann,
  - ein hoher Anteil an naturnahen Lebensräumen (z.B. artenreiche Weiden und Heumatten) besteht,
  - seltene, gefährdete oder geschützte Pflanzen und Tierarten (z.B. Orchideen, Wanderfalke, Auerwild) vorkommen können,
  - typische Landschaftselemente (z.B. Waldweide, Weidemauer) erhalten bleiben und
  - günstige Voraussetzungen für die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen Natur geschaffen werden.

*Darstellung* <sup>2</sup> Im Gesamtplan dargestellt.

*Nutzung* <sup>3</sup> Zulässig sind landwirtschaftliche sowie andere Bauten und Anlagen, die zur Erreichung des Zwecks dienen. Zusätzlich sind die Bestimmungen der überlagernden Juraschutzzone zu beachten (NHV<sup>1)</sup>).

## **§ 28 ...**

## **§ 29 Grundwasserschutzzone**

*Zweck* <sup>1</sup> Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der Quellfangesareale.

*Darstellung* <sup>2</sup> Im Gesamtplan dargestellt.

*Nutzung* <sup>3</sup> Die Grundwasserschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert.

*Hinweis* <sup>4</sup> Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonepläne und -reglemente gemäss RRB Nr. 140 vom 18.02.2003, RRB Nr. 1252 vom 12.08.2008 und RRB Nr. 1523 vom 01.09.2009, RRB Nr. 237 vom 01.03.2021.

---

<sup>1)</sup> Kantonale Verordnung über den Natur- Heimatschutz (NHV, BGS 435.141)

### **§ 30 Naturgefahren**

<i>Zweck</i>	<p><sup>1</sup> Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.</p>
<i>Darstellung</i>	<p><sup>2</sup> Innerhalb der Bauzone gilt der Naturgefahrenplan. Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons (<a href="https://geo.so.ch/maps">https://geo.so.ch/maps</a>) verwiesen.</p> <p>Ausserhalb des Siedlungsgebiets und für den Prozess Sturz gilt die Gefahrenhinweiskarte im Geoportal des Kantons.</p> <p>Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen:</p> <p><i>Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung</i></p>
<i>Auflagen</i>	<p><sup>3</sup> 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.</p>
<i>Zuständigkeiten</i>	<p><sup>4</sup> Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.</p>
<i>Ausnahmen</i>	<p><sup>5</sup> Wenn Schutzmassnahmen ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.</p> <p><i>Gebotsbereich mittlere Gefährdung</i></p>
<i>Auflagen</i>	<p><sup>6</sup> In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.</li></ol>

- 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 und Hangmuren anzupassen (z.B. Wohnteile sowie Balkone und Sitzplätze nicht in den am meisten gefährdeten Gebäudeteile).

*Zuständigkeiten* <sup>7</sup> 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.

*Ausnahmen* <sup>8</sup> Wenn Schutzmassnahmen ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

*Verbotsbereich erhebliche Gefährdung*

*Allgemein* <sup>9</sup> 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.

### **§ 31 Belastete Standorte / Altlasten**

*Beschreibung* <sup>1</sup> Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG<sup>1)</sup>) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV<sup>2)</sup>) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.

<sup>1)</sup> Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01)

<sup>2)</sup> Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680)

*Darstellung* <sup>2</sup> Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

*Handlungsbedarf* <sup>3</sup> 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 kommunale Baubehörde ordnet diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

### **§ 32 Schadstoffbelastete Böden**

*Beschreibung* <sup>1</sup> 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.

*Darstellung* <sup>2</sup> Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

*Handlungsbedarf* <sup>3</sup> 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.

### **§ 33 Störfälle**

*Beschreibung* <sup>1</sup> Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche sind in der Karte "Störfallverordnung" dargestellt. Die Karte dient der in der Störfallverordnung (StFV) verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.

*Darstellung* <sup>2</sup> Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte "Störfallverordnung" (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

*Handlungsbedarf* <sup>3</sup> Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die

Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

## 6. Natur- und Kulturobjekte

### § 34 Geschützte Naturobjekte

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Die geschützten kommunalen Naturobjekte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere.
<i>Nutzung</i>	<sup>2</sup> Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss Naturkonzept. Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie die Ausbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzziels erforderlich sind.
<i>Zuständigkeit</i>	<sup>3</sup> Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).
<i>Unterhalt</i>	<sup>4</sup> Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.
<i>Schutzobjekte</i>	<sup>5</sup> Es werden folgend Objekte kommunal geschützt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Feuchtstandorte Höhenweg</li><li>- Wasseraufstoss Schweikersbrunnen</li></ul>

### § 35 Geschützte Einzelbäume

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Erhalt von markanten Einzelbäumen.
<i>Darstellung</i>	<sup>2</sup> In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
<i>Massnahmen</i>	<sup>3</sup> Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit standortheimischen Bäumen zu ersetzen. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung erlaubt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig. Die Gemeinde kann Neupflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.



## **§ 36 Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte**

### *Grundsatz*

<sup>1</sup> Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, können der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme unterbreitet werden. 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.

### *Geschützte Gebäude / Objekte*

<sup>2</sup> Die in den Nutzungsplänen geschützten Gebäude / Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt.

Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäude-äusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.

### *Schützenswerte Gebäude / Objekte*

<sup>3</sup> Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil 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.

### *Erhaltenswerte Gebäude / Objekte*

<sup>4</sup> Die in den Nutzungsplänen erhaltenswerten Objekte sind charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften einhält, vorliegt. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

### **§ 37 Geschützte archäologische Fundstellen**

- Bedeutung* <sup>1</sup> Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung<sup>1)</sup> werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Gesamt- und im Bauzonenplan eingetragen.
- Baugesuche* <sup>2</sup> Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Bauzonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- Informationspflicht* <sup>3</sup> Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Bauzonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

### **§ 38 Wald- und Feldgehölze, Hecken**

- Wald- und Feldgehölze* <sup>1</sup> Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- Hecken* <sup>2</sup> Hecken sind gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz<sup>1)</sup> (Art. 18) und § 20 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie<sup>2)</sup>).
- Hecken ausserhalb der Bauzone sowie entlang von Gewässern sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m innerhalb und 12.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.
- Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

---

<sup>1)</sup> Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (BGS, 436.11)

<sup>1)</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)

<sup>2)</sup> Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn

## IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### **§ 39 Verfahren**

*Erlass*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn.

### **§ 40 Inkrafttreten**

*Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat sowie Genehmigung durch den Regierungsrat und Publikation im Amtsblatt auf den 22. November 2024 in Kraft.

*Anwendungsbe-  
reich*

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### **§ 41 Altes Recht**

*Aufhebung*

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

*Besitzstandsga-  
rantie*

<sup>2</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34<sup>ter</sup> PBG.

Einwohnergemeinde Bettlach

Der Gemeindepräsidentin:  
Barbara Leibundgut

Der Gemeindeschreiber:  
Gregor Mrhar

Beschlossen vom Gemeinderat am 28. Februar 2023

1. öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 7. Juli 2021
2. öffentliche Auflage vom 27. Januar bis 25. Februar 2022
3. öffentliche Auflage vom 5. Mai bis 3. Juni 2022

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

RRB Nr. 2024/1104 vom 2. Juli 2024

publiziert im Amtsblatt Nr. 225 vom 22. November 2024

Der Staatsschreiber:

Andreas Eng

# Anhang I Bauvorschriften und Nutzungsziffern

## Wohn- und Mischzonen

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die kantonale Bauverordnung, folgende Bauvorschriften:

Bezeichnung	W2a Wohnzone, 2-geschossig	W2b Wohnzone, 2-geschossig	W2c Wohnzone, 2-geschossig	W3 Wohnzone, 3-geschossig	K3 Kernzone	HZ Hochhaus- zone
<b>min. Geschosshöhe [G]</b>	2G	1G	2G	2G	2G	
<b>max. Geschosshöhe [G]</b>	2G	2G	2G	3G	3G	
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	ja	ja	ja	nein	ja
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>		25 m <sup>2)</sup>				
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	7.50 m	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>		9.50 m	9.50 m			
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> - oberirdischer Anteil - Anteil Unterniveaubauten	35 % 60 %	35 % 60 %	35 % 60 %	30 % <sup>1)</sup> 80 %	40 % 80 %	
<b>min. Grünflächenziffer [GZ]</b>	40 %	40 %	40 %	40 %	20 %	40 %
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	ES II (ge- bietsweise aufgestuft ES III)	ES II	ES II	ES II (ge- bietsweise aufgestuft ES III)	ES II	ES II

<sup>1)</sup> Bei Terrassenhäusern gilt eine Überbauungsziffer von maximal 35 %.

<sup>2)</sup> Bei Terrassenhäusern sind Gebäudelängen bis 35 m zulässig.

## Arbeitszonen / weitere Zonen

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die kantonale Bauverordnung, folgende Bauvorschriften:

<b>Bezeichnung</b>	<b>GW</b> Gewerbezone mit Wohnnutzung	<b>A</b> Arbeitszone	<b>öBA</b> Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	<b>ZFES</b> Zone für Frei- zeit, Erholung und Sport	<b>LW</b> Landwirt- schaftszone
<b>min. Geschosshöhe [G]</b>			1G	1G	1G
<b>max. Geschosshöhe [G]</b>			3G	2G	2G
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	ja	ja		
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>				7.50 m	Gebäude: 7.50 m Silos: 18.00 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	16.00 m	20.00 m			
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>	30 %	35 %			
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> - oberirdischer Anteil - Anteil Unterniveaubauten	70 % 80 %	70 % 80 %			
<b>min. Grünflächensziffer [GZ]</b>	0 %	0 %	20 %		
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	ES III	ES III	ES II / ES III	ES III	ES III