

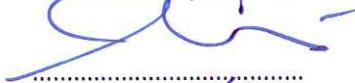
Zonenreglement

Änderungen Zonenreglement

Paragrafen	Öffentliche Auflage(n)	Beschluss Gemeinderat	RRB Nr.	vom
Gesamtrevision	26. August bis 24. September 1997	28. Januar 1997	228	27. Januar 1998
§ 16 Abs. 4	20. Januar bis 24. Februar 2005	28. Mai 2005	1839	6. September 2005
Änderung Bauzonenplan Siedlung	4. Juni bis 7. Juli 2010 11. November bis 10. Dezember 2010	31. Januar 2011	424	28. Februar 2012

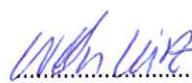
Für die Änderung Bauzonenplan Siedlung

Der Gemeindepräsident:



Christian Kühni

Die Gemeindeschreiberin:



Evelin Wirz



Vom Regierungsrat genehmigt am 28. Februar 2012

mit RRB Nr. 424

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 17

vom 27. April 2012

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wolfwil folgende Bestimmungen:

Zonen

- Zonen**
- § 1 ¹ Unterteilung
Das Gemeindegebiet von Wolfwil ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:
- ² Bauzonen
- | | |
|------------------------------|-------|
| 2-geschossige Wohnzone | W 2 |
| 3-geschossige Wohnzone | W 3 |
| Kernzone | K |
| Landwirtschaftliche Kernzone | LK |
| Industriezone I | In-I |
| Industriezone II | In-II |
| Zone für öffentliche Bauten | öBA |
- ³ Reservezonen
- | | |
|-------------|---|
| Reservezone | R |
|-------------|---|
- ⁴ Landwirtschaftszone
- | | |
|-----------------------------------|-----|
| Landwirtschaftszone | L |
| Landwirtschaftszone ohne Ackerbau | LoA |
- ⁵ Schutzonen
- | | |
|----------------------------|-----|
| Erweiterter Ortsbildschutz | OBS |
| Kommunale Naturschutzzone | NS |
| Landschaftsschutzzone | LS |
- ⁶ Gebiete
- | | |
|--|-------|
| Kommunales Vorranggebiet Natur- und Landschaft | N + L |
|--|-------|
- ⁷ Nutzungs- und andere Zonenvorschriften
Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 37 bis Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

Bauzonen

- 2-geschossige Wohnzone (W 2)
PBG § 30**
- § 2 ¹ Zweck
Wohnzone
- ² Nutzung
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe, Kontaktbars und ähnliche.

³ Massvorschriften

Ausnützungsziffer	max.	0.45
Gebäudehöhe	max.	7.50 m
Gebäuelänge	max.	30.00 m
Grünflächenziffer	mind.	40 %
Vollgeschosse		2
Firsthöhe	max.	10 m

⁴ Voraussetzung für die Baubewilligung

Die Baubewilligung für die Parzellen GB Nr. 2085 und 59, sowie für die Parzellen GB Nr. 48 und 1991 wird nur erteilt, wenn eine private oder öffentliche Erschliessung für alle Parzellen planungsrechtlich sichergestellt ist und sich die Parzellierung für die Überbauung eignet.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES II

3-geschossige Wohnzone
(W 3)
PBG § 30

§ 3

¹ Zweck

Zone für Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung.

² Nutzung

Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe, Kontaktbars und ähnliche.

³ Bauweise

Dichtere Wohnüberbauungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten, die der Bauweise der W3 entsprechen.

⁴ Massvorschriften

Ausnützungsziffer	max.	0.55
Geschosszahl		3 VG
Gebäudehöhe (§ 18 KBV)	max.	10.50 m
Gebäuelänge	max.	35.00 m
Grünflächenziffer	mind.	40 %
Firsthöhe	max.	13.50 m

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES II

Kernzone (K)
PBG § 31

§ 4

¹ Zweck

Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten. Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

² Nutzung

Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe. Nicht störende, dem Charakter der Zone angepasste Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe, Kontaktbars und ähnliche.

³ Bauweise

Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch ins bestehende Ortsbild einzufügen.

⁴ Massvorschriften

	3 VG	2 VG
Ausnützungsziffer ¹	max. 0.70	max. 0.50
Gebäudehöhe ²	max. 7.50 m	max. 7.50 m
Gebäuelänge	max. 30.00 m	max. 30.00 m
Grünflächenziffer ³	mind. 30 %	mind. 30 %

¹ Ausgenommen erhaltenswerte Bauten gemäss §§ 16-17 ZR.

² Gemessen an der strassenseitigen Fassade. Die Traufe darf am ganzen Gebäude nicht höher liegen als an der strassenseitigen Fassade.

³ Ein hochstämmiger Baum entspricht einer Fläche von 30 m².

⁵ Gestaltung

- Stellung** Die Bauten haben in der Regel die typische Ost-West-Richtung beizubehalten und sind mit der strassenseitigen Fassade nahe an die Baulinie zu stellen. Bei Gestaltungsbaulinien müssen die Gebäude grundsätzlich auf diese gestellt werden. Einzelne Gebäudeteile dürfen bis max. 1 m zurückweichen.
- Fenster** Die Fenster sind in der Form eines stehenden Rechtecks mit Sprossenteilung zu gestalten. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- Dachform** Es sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35-50° a.T. gestattet. Für Garagen und andere Nebenbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° gestattet. Hauptfirstrichtung, Dachvorsprünge und Dachabschlüsse haben sich an der herkömmlichen Bauweise zu orientieren.
- Bedachung** Gestattet sind nur unengobierte Flach- oder Falz-Tonziegel oder ästhetisch gleichwertiges Material.

⁶ Besondere Bestimmungen

Die Baukommission hat alle Baugesuche vor ihrem Entscheid dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

⁷ Ausnahmen

Die Baukommission kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Kernzone bewilligen, wenn eine gestalterisch mindestens gleichwertige Lösung vorliegt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und gegenüber der zonenmässigen Gestaltung keine Mehrnutzung verbunden ist (ausgenommen § 17 bis KBV).

⁸ Empfindlichkeitsstufe

ES II

Landwirtschaftliche
Kernzone (LK)
PBG § 34^{bis}

- § 5
- ¹ Zweck
Die landwirtschaftliche Kernzone umfasst die Landwirtschaftsbetriebe im Ortskern. Sie gewährleistet die Erhaltung des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Erscheinungsbildes und ermöglicht eine beschränkte Umnutzung.
- ² Nutzung
Zulässig sind neben den bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden:
- Landwirtschaftlich bedingte zusätzliche Neu- und Ersatzbauten. Ausgenommen sind immissionsträchtige Nutzungen, welche nicht mit den umliegenden Nutzungszonen verträglich sind.
 - Die Umnutzung bestehender Bauvolumen für nicht oder nur mässig störende gewerbliche Nutzungen, soweit diese die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.
 - Die Umnutzung bestehender Bauvolumen zu Wohnzwecken, jedoch höchstens zwei Wohnungen über das Mass der landwirtschaftlich bedingten Wohnbauten hinaus.
- ³ Bauweise/Gestaltung
Es gelten die Bestimmungen zur Kernzone (§ 4 ZR).
- ⁴ Umgebung
Bei gewerblichen Nutzungen dürfen Lager, Abstell- und Umschlagplätze das Strassenbild nicht stören.
- ⁵ Besondere Bestimmungen
Zusätzlich zu den Bestimmungen der Kernzone ordnet die Baukommission Massnahmen zur Gestaltung und Begrünung von störenden Abstell- bzw. Lagerplätzen an.
- ⁶ Ausnahmen
Es gelten die Bestimmungen zur Kernzone (§ 4 ZR).
- ⁷ Empfindlichkeitsstufe
ES III

Industriezone I (In-I)
PBG § 33

- § 6
- ¹ Zweck
Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben.
- ² Nutzung
Industrie- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- ³ Massvorschriften
Gebäudehöhe: max. 16 m
Mehrhöhen für besondere, betriebsbedingte technische Installationen können bewilligt werden.
- Gebäudelänge: unbeschränkt
Überbauungsziffer: frei
Grünflächenziffer: mind. 20 %
- ⁴ Umgebung
Wo die Industriezone I landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

⁵ Voraussetzung für die Baubewilligung
Die Baubewilligung für die Parzellen GB Nr. 1964, 1965, 1966 und 1967 wird nur erteilt, wenn eine private oder öffentliche Erschliessung planungsrechtlich sichergestellt ist und sich die Parzellierung für die Überbauung eignet.

⁶ Empfindlichkeitsstufe
ES IV

Industriezone II (In-II)

§ 7

¹ Zweck
Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

² Nutzung
Nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs-, Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen. Das im Zonenplan Siedlung speziell bezeichnete Gebiet ist für den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebes reserviert.

³ Massvorschriften
Gebäudehöhe: max. 10 m
Gebäuelänge: unbeschränkt
Grünflächenziffer: mind. 20%

⁴ Umgebung
Wo die Industriezone II landschaftlich exponiert liegt, sind Lagerabstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe
ES III

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
PBG § 34

§ 8

¹ Zweck
Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

² Nutzung
Öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

³ Massvorschriften
Geschosszahl: max. 3 VG

⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES III

Reservezone

Reservezone (R)
PBG § 27

- § 9
- ¹ Zweck
Reserve für eine später mögliche Bebauung.
 - ² Besondere Bestimmungen
Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss §§ 15 ff PBG vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.
 - ³ Empfindlichkeitsstufe
ES III

Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone (L)
PBG § 37^{bis}

- § 10
- ¹ Nutzung
Für die Landwirtschaftszone gelten die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insb. Art. 16 RPG und § 37^{bis} PBG. Für die Zulässigkeit bestehender, nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt § 38 Abs. 2 PBG.
 - ² Bauweise
Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen 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 wirksam zu begrünen.
 - ³ Hinweis
Düngeverbot entlang offener Gewässer, Hecken und Feldgehölzen: siehe § 19 ZR.
 - ⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES III

Landwirtschaftszone ohne
Ackerbau (LoA)

- § 11
- ¹ Zweck
Sicherung einer an bestehende Bodenverhältnisse angepasste landwirtschaftliche Nutzung, sowie Schaffung von Pufferzonen entlang von Naturschutzzonen bzw. Naturreservaten und entlang von Gewässern. Die Landwirtschaftszone ohne Ackerbau ist der Landwirtschaftszone gemäss § 10 ZR überlagert.
 - ² Nutzung
Die bisherige Nutzung als Dauergrünland (Wiesland) ist gewährleistet. Untersagt ist der Acker- und Gartenbau, das Umbrechen von Wiesland, die Aufforstung, die Veränderung des Wasserhaushaltes (Entwässerung etc.), Materialablagerungen und Terrainveränderungen sowie das Ausbringen von flüssigem Dünger. Einsaaten sind nur zur verbesserten Pflege und zur Sanierung von ungeeigneten Beständen erlaubt.
 - ³ Vereinbarungen
Die Anmeldung für Zahlungen von Ökobeiträgen gemäss Ökobeitragsverordnung des Bundes und für den Abschluss von Vereinbarungen im Rahmen des Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft des Kantons Solothurn sind anzustreben, sofern es sich nicht um Ersatzmass-

nahmen gemäss NHG der Güterregulierung Wolfwil handelt.

- ⁴ Hinweis
Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 10 ZR.

Schutzzonen

Erweiterter Ortsbildschutz (OBS)
§ 36 PBG

- ¹ Zweck
Erhaltung des Ortsbildes mit den prägenden Bauten und Strassenräumen in Wohnquartieren, die an den historischen Ortskern anschliessen.

- ² Nutzung
Der erweiterte Ortsbildschutz ist einer anderen Nutzungszone überlagert.

- ³ Bauweise
Neu-, An- und Umbauten haben sich in Gestaltung und Dimensionen ins Strassenbild einzuordnen und sind mit der strassenseitigen Fassade nahe an die Baulinie zu stellen.

- ⁴ Gestaltung
Im erweiterten Ortsbildschutzbereich gemäss Zonenplan gelten folgende Gestaltungsbestimmungen:

Stellung: Die typische Ost-West-Stellung ist beizubehalten.
Dachform: Es sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35 – 50° a.T. gestattet.

- ⁵ Ausnahmen
Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn gestalterisch mindestens eine gleichwertige Lösung vorliegt, und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Kommunale Naturschutz-zone (NS)
PBG § 36

- § 13 ¹ Zweck
Erhaltung und Pflege von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

- ² Nutzung
In der Naturschutzzone ist nicht gestattet, was dem Schutzziel widerspricht. Insbesondere sind untersagt: Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Materialablagerungen und -abbau, Veränderungen des Wasserhaushaltes, die Erstellung neuer privater Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung soweit sie nicht dem Zweck bzw. Schutzziel der Zone dient sowie störende Erholungsaktivitäten und -einrichtungen.

Weitere Aktivitäten und Nutzungen (Fischerei, Jagd, Erholung, Forstwirtschaft etc.) im bisherigen Umfang bleiben gewährleistet, sofern sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

³ Besondere Bestimmungen

Zur Erreichung der Schutzziele regelt der Gemeinderat den sachmässigen Unterhalt, die Trägerschaft, die Finanzierung und die Kontrolle in einem einfachen Schutz-, Gestaltungs-, Entwicklungs- und Unterhaltskonzept.

Es werden folgende Gebiete der Naturschutzzone zugewiesen (Nummerierung gemäss Gesamtplan):

1. Aare-Altlauf Chly Aarli mit Auenbereich sowie Uferbereich der Aare von Chienisbännli bis in den Cher
2. Schweissacherkanal und Chrottebächli, Bachgerinne inkl. Uferböschung
3. Quellaustritt Aglismatt
4. Quellaustritt Hasel
5. Quellaustritt Fahrmattebächli

⁴ Empfindlichkeitsstufe

ES III

Landschaftsschutzzone
(LS)
PBG § 36

§ 14 ¹ Zweck

Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

² Landschafts-Elemente

Die typischen Landschafts-Elemente wie Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu erweitern.

³ Bauten und Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind nicht zulässig.

⁴ Ausnahmen

Ausnahmen sind für Bienenhäuser, Weidunterstände und Einrichtungen des biologischen Hopfenanbaus möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Gebiete

Kantonale und kommunale
Vorranggebiete Natur und
Landschaft (N + L)

§ 15 ¹ Zweck

Erhaltung und Aufwertung besonders vielfältiger und erlebnisreicher Landschaften mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft ist der Landwirtschaftszone, dem Wald, der Naturschutzzone oder den Naturreservaten überlagert. Im Besonderen ergänzt es die kantonale Uferschutzzone gemäss §§ 31 ff NHV.

² Nutzung

Anzustreben ist eine dem jeweiligen Erhaltungsziel gemäss Naturkonzept¹ angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

³ Vereinbarungen

Diese Nutzungen werden in erster Linie im Rahmen von Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern gemäss § 119^{bis} PBG sichergestellt.

⁴ Besondere Bestimmungen

Wo wichtige Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes durch freiwillige Vereinbarungen nicht erreichbar sind, kann der Gemeinderat oder der Regierungsrat in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Raumplanung gemäss § 122 PBG diese durch Verfügung sicherstellen.

Natur- und Kulturobjekte

Kulturobjekte geschützt
PBG § 122 ff

§ 16 ¹ Bedeutung

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.

² Ziel

Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Unterhalt gemäss Schutzverfügung. Bei Bauvorhaben entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

³ Zuständigkeit

Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kant. Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit dieser auszuführen.

Kulturobjekte
erhaltenswert

§ 17 ¹ Bedeutung

Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie bilden den Massstab für die Einordnung der übrigen Neu- und Umbauten in der Kernzone.

² Ziel

Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines Abbruches soll gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosshöhe, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

³ Zuständigkeit

Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des

¹ Gemeinde Wolfwil, Naturkonzept 1994

Vorprojektes, mit der kant. Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Archäologische Fundstellen

- § 18 ¹ Zweck
Sicherung der archäologischen Fundstellen vor Beeinträchtigung.
- ² Zuständigkeit
In den Gebieten mit archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.
- Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem Kant. Bau-Departement zur Stellungnahme einzureichen.

Naturobjekte geschützt³

- § 19 ¹ Hecken
Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Sie sind durch § 20 NHV geschützt.
- ² Ufervegetation
Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Flüssen, Seen und Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet. Sie sind durch § 39 NHV geschützt.
- ³ Einzelbäume
Die im Zonenplan oder im Gesamtplan als geschützt eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen, bzw. standortheimischen Bäumen.

Naturobjekte erhaltenswert

- § 20 ¹ Erhaltung
Die im Gesamtplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- ² Massnahmen
Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.
- ³ Ersatzpflanzung
Bei der Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen.

² Gemäss Anhang 4.5 zur Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Sto) vom 9. Juni 1986: Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken und Feldgehölzen sowie in deren Umgebung (3 m Streifen). Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 Sto).

Vorschriften über Gestaltungspläne sowie An- und Umbauten bestehender Wohnbauten

Allgemeine Gestaltungsplan- Vorschriften

- § 21 ¹ **Zweck**
Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG.
- ² **Anforderungen**
Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.
- ³ **Ausnützungsbonus**
Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat einen Ausnützungsbonus bis 20% gewähren. Die Geschosszahl, Firsthöhe und Gebäudehöhe sind einzuhalten.

Gebiete mit Gestaltungs- planpflicht

- § 22 ¹ **Zweck**
Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf.
- ² **Anforderungen**
In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind mindestens die Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und die Bauweise zu regeln. In den 3-geschossigen Wohnzonen W3 sind alleinstehende Einfamilienhäuser untersagt.
- Im Gebiet "Kestenholzerstrasse/altes Schlachthüsli" (GB Nr. 903) ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
 - Im Gebiet „Oeli“ (GB Nr. 1088) ist die genaue Abgrenzung der Bauzone mit dem Gestaltungsplan der Teilparzelle festzulegen; sie ist so zu legen, dass die Bauten klar hinter der Geländekante liegen und die sehr empfindliche Lage berücksichtigen.
 - Bei der Gestaltung im Areal der alten Fabrik an der Kronengasse (GB Nr. 1115) kann von § 4 Abs. 3 bis 5 im Sinne der bestehenden Bautypologie abgewichen werden. Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gebiet vorliegt.

