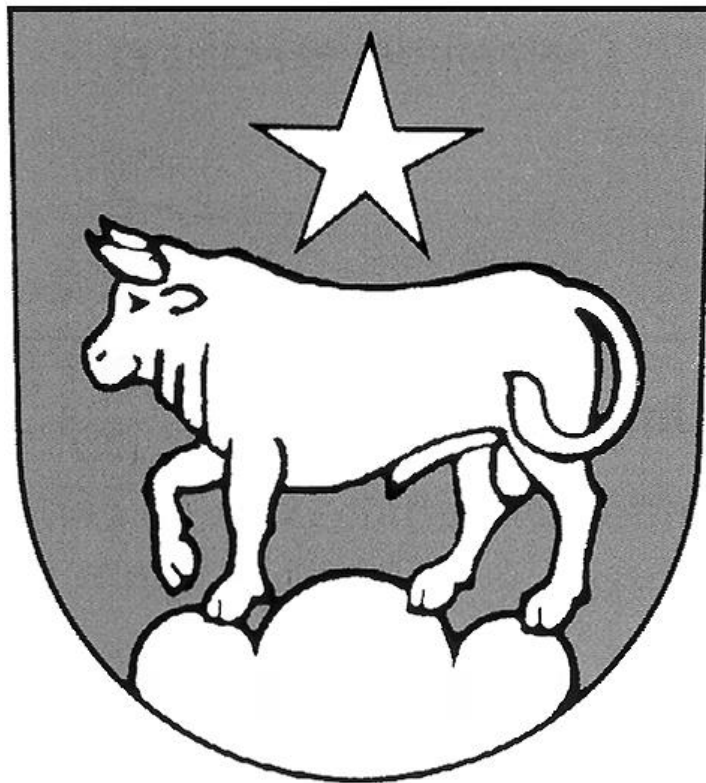


SUBINGEN



ZONENREGLEMENT

2. Auflage vom 30. Januar 2025 bis 3. März 2025

Mit Änderungen rot

Genehmigungsvermerke:

- 1. Öffentliche Auflage vom 23. November 2023 bis 22. Dezember 2023**
- 2. Öffentliche Auflage vom 30. Januar 2025 bis 3. März 2025**

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber:

Inhalt

	Seite
§ 1	Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren 2
§ 2	Pläne und Reglemente 2
§ 3	Zonenvorschriften / Zonen 3
§ 4	Wohnzone zweigeschossig a 4
§ 5	Wohnzone zweigeschossig 5
§ 6	Wohnzone zweigeschossig M 6
§ 7	Wohnzone dreigeschossig 7
§ 8	Wohnzone viergeschossig 8
§ 9	Kernzone 9
§ 10	Zentrumszone 11
§ 11	Zentrumszone Entwicklung 12
§ 12	Gewerbezone mit Wohnanteil 13
§ 13	Gewerbezone 14
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 15
§ 15	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Heime 16
§ 16	Zone für Anlagen 16
§ 17	Spezialzone Schloss 17
§ 18	Freihaltezone 17
§ 19	Kommunale Uferschutzzone innerhalb 18
§ 20	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb 18
§ 21	Reservezonen 19
§ 22	Ortsbildschutz – Perimeter 19
§ 23	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 20
§ 24	Kulturobjekte 21
§ 25	Landwirtschaftszone 22
§ 26	Kommunale Naturschutzzone 23
§ 27	Kommunale Landschaftsschutzzone 23
§ 28	Quell- und Grundwasserschutzzone 24
§ 29	Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft... 24
§ 30	Naturobjekte und geologische Objekte geschützt..... 25
§ 31	Geschützte archäologische Fundstellen..... 25
§ 32	belastete Standorte / Altlasten 25
§ 33	schadstoffbelastete Böden 26
§ 34	Naturgefahrenzonen Wasser 26
§ 35	Verfahren 27
	Anhänge 28

§ 1

Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren

Geltungsbereich	Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1), der kantonalen Bauverordnung (BGS 711.61), die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie das Baureglement der Gemeinde.
Zuständige Behörden	<p>Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.</p> <p>Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.</p> <p>Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde gemäss § 2 des Baureglements.</p>

§ 2

Pläne und Reglemente

Zonenplan	Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und den Gesamtplan im Massstab 1:5000.
Bauzonenplan	Der Bauzonenplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung, Dichte und Höhe. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.
Gesamtplan	Die Zonenvorschriften Natur und Landschaft bezwecken die Abstimmung zwischen Nutzung und Schutz und gelten für das gesamte Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone. Sie bestehen aus dem Gesamtplan und den entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement.
Erschliessung	<p>Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1: 1000 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.</p> <p>Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung und Antennenanlagen im Rahmen des Zonenplanes fest.</p> <p>Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und –gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.</p>
Gestaltungsplan	Diverse Gestaltungspläne regeln auf klar abgegrenzten Bereichen detailliert die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung zusammenhängender Flächen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne sind im Anhang 3 aufgelistet.

§ 3

Zonenvorschriften / Zonen

Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Subingen ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen:	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzone zweigeschossig a- Wohnzone zweigeschossig- Wohnzone zweigeschossig Mitteldorf- Wohnzone dreigeschossig- Wohnzone viergeschossig- Kernzone- Zentrumszone- Zentrumszone Entwicklung- Gewerbezone mit Wohnanteil- Gewerbezone- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen- Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Heime- Zone für Anlagen- Spezialzone Schloss- Freihaltezone- Kommunale Uferschutzzone innerhalb- Reservezone	<ul style="list-style-type: none">W2aW2W2MW3W4KZZEGWGÖBAÖBAHZASSFKUiR
Überlagerte Nutzungen:	<ul style="list-style-type: none">- Ortsbildschutz – Perimeter- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht- Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none">OBS
Nicht-Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen: Nutzungszonen	<ul style="list-style-type: none">- Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none">L
Überlagerte Nutzungen: Schutzzone	<ul style="list-style-type: none">- Kommunale Uferschutzzone ausserhalb- Kommunale Naturschutzzone- Kommunale Landschaftsschutzzone- Quell- und Grundwasserschutzzone- Juraschutzzone (Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart)	<ul style="list-style-type: none">KUaKNKLQGJSZ
Gebiete (programmatisch)	<ul style="list-style-type: none">- Kommunales Vorranggebiete Natur und Landschaft- Naturobjekte und geologische Objekte geschützt- Geschützte archäologische Fundstellen- belastete Standorte / Altlasten- schadstoffbelastete Böden- Naturgefahrenzone Wasser	<ul style="list-style-type: none">KVG

§ 4**Wohnzone zweigeschossig a****W2a**

1 Zweck	Ein- bis zweigeschossige Wohnzone														
2 Nutzung	<p>^a Einfamilienhauszonen dienen der Erhaltung und Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Bei Neu- und Ausbauten sind maximal 2 Wohneinheiten und in bestehenden Gebäuden ohne Erhöhung der ÜZ maximal 4 Wohneinheiten zugelassen, ferner Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>														
3 Bauweise	Offene Bauweise														
4 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>min. 0.15 - max. 0.25</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 50%</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>1 - 2 G</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 6.50 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe</td><td>max. 10.50 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 25.0 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50	Grünflächenziffer	min. 50%	Geschosszahl	1 - 2 G	Fassadenhöhe	max. 6.50 m	Gesamthöhe	max. 10.50 m	Gebäudelänge	max. 25.0 m
Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25														
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50														
Grünflächenziffer	min. 50%														
Geschosszahl	1 - 2 G														
Fassadenhöhe	max. 6.50 m														
Gesamthöhe	max. 10.50 m														
Gebäudelänge	max. 25.0 m														
5 Dachgestaltung	<p>Dachform frei.</p> <p>Flachdächer, begehbar oder begrünt. Bei Nebenbauten in Leichtbauweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.</p>														
6 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.														
7 Umgebung	Eine Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Ab 400 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (0 m ² bis 399 m ² nicht zwingende Bepflanzung; 400 m ² bis 799 m ² ein Baum, etc.).														
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).														

§ 5**Wohnzone zweigeschossig****W2**

1 Zweck	Zweigeschossige Wohnzone	
2 Nutzung	^a In der Wohnzone W 2 sind zweigeschossige, alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig. ^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.20 - max. 0.30
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	2 G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 11.50 m
	Gebäudelänge	max. 40.0 m
5 Dachgestaltung	Dachform frei. Flachdächer, begehbar oder begrünt. Bei Nebenbauten in Leichtbauweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.	
6 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.	
7 Umgebung	Eine Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Ab 400 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (0 m ² bis 399 m ² nicht zwingende Bepflanzung; 400 m ² bis 799 m ² ein Baum, etc.). Sichtschutzwände entlang öffentlicher Strasse sind nicht zulässig.	
8 Überbauungen	Bei Überbauungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche ab 1000 m ² sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen: <ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 2)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 2)	
9 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).	

§ 6**Wohnzone zweigeschossig Mitteldorf****W2M**

1 Zweck	Zweigeschossige Wohnzone												
2 Nutzung	<p>^a In der Wohnzone W2M sind zweigeschossige, alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>												
3 Bauweise	Offene Bauweise												
4 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>min. 0.15 - max. 0.25</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 50%</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>2 G</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 6.50 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 20.0 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50	Grünflächenziffer	min. 50%	Geschosszahl	2 G	Fassadenhöhe	max. 6.50 m	Gebäudelänge	max. 20.0 m
Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25												
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50												
Grünflächenziffer	min. 50%												
Geschosszahl	2 G												
Fassadenhöhe	max. 6.50 m												
Gebäudelänge	max. 20.0 m												
5 Dachgestaltung	<p>Dachform frei.</p> <p>Flachdächer, begehbar oder begrünt. Bei Nebenbauten in Leichtbauweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.</p>												
6 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.												
7 Umgebung	Eine Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Ab 400 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (0 m ² bis 399 m ² nicht zwingende Bepflanzung; 400 m ² bis 799 m ² ein Baum, etc.). Sichtschutzwände entlang öffentlicher Strasse sind nicht zulässig.												
8 Überbauungen	Bei Überbauungen sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen: <ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 2)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 2)												
8 Erschliessung	Öffentliche Erschliessungen haben sich sehr gut in das Ortsbild einzupassen. Sie sind auf ein Minimum zu reduzieren und werden auf Basis des Überbauungskonzept festgelegt.												
9 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).												

§ 7**Wohnzone dreigeschossig****W3**

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	
2 Nutzung	^a In der Wohnzone W 3 sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig. ^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	3 G
	Fassadenhöhe	max. 10.50 m
	Gesamthöhe	max. 15.50 m
	Gebäudelänge	max. 40.0 m
5 Dachgestaltung	Dachform frei. Flachdächer, begehbar oder begrünt. Bei Nebenbauten in Leichtbauweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.	
6 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlicher Strasse sind nicht zulässig.	
7 Umgebung	Eine Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Ab 400 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (0 m ² bis 399 m ² nicht zwingende Bepflanzung; 400 m ² bis 799 m ² ein Baum, etc.).	
8 Überbauungen	Bei Überbauungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche ab 1500 m ² sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen: <ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 2)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 2)	
9 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).	

§ 8**Wohnzone viergeschossig****W4**

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser												
2 Nutzung	<p>^a In der Wohnzone W 4 sind drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>												
3 Bauweise	<p>Offene Bauweise</p> <p>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von der offenen Bauweise abgewichen werden.</p>												
4 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>min. 0.15 - max. 0.23</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 40%</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>3 - 4 G</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 13.50 m</td></tr><tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. 40.0 m</td></tr></table> <p>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes gelten die Baumassen für den Gestaltungsplanperimeter und müssen nicht zwingend auf jeder Einzelparzelle eingehalten werden. Bei einem städtebaulich gut integrierten und qualitätsvollen Gesamtkonzept kann im Rahmen eines Gestaltungsplans maximal 1 zusätzliches Geschoss erstellt werden.</p>	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.23	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50	Grünflächenziffer	min. 40%	Geschosszahl	3 - 4 G	Fassadenhöhe	max. 13.50 m	Gebäuelänge	max. 40.0 m
Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.23												
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50												
Grünflächenziffer	min. 40%												
Geschosszahl	3 - 4 G												
Fassadenhöhe	max. 13.50 m												
Gebäuelänge	max. 40.0 m												
5 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Bei Nebenbauten in Leichtbauweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.												
6 Einordnung	<p>Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlicher Strasse sind nicht zulässig. Die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen sind detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 2)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 2)												
7 Umgebung	Eine Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Ab 400 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (0 m ² bis 399 m ² nicht zwingende Bepflanzung; 400 m ² bis 799 m ² ein Baum, etc.).												
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).												

§ 9**Kernzone****K**

1 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung.																
2 Nutzung	<p>^a Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörendes Gewerbe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen. Nicht erlaubt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>																
3 Gestaltung	Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.																
4 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>min. 0.20 - max. 0.30</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 40 %</td></tr><tr><td>- Baumäquivalent pro Baum 40 m²</td><td></td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>2 G</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 7.50 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe</td><td>max. 11.50 m</td></tr><tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. 40 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	min. 0.20 - max. 0.30	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50	Grünflächenziffer	min. 40 %	- Baumäquivalent pro Baum 40 m ²		Geschosszahl	2 G	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Gesamthöhe	max. 11.50 m	Gebäuelänge	max. 40 m
Überbauungsziffer	min. 0.20 - max. 0.30																
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50																
Grünflächenziffer	min. 40 %																
- Baumäquivalent pro Baum 40 m ²																	
Geschosszahl	2 G																
Fassadenhöhe	max. 7.50 m																
Gesamthöhe	max. 11.50 m																
Gebäuelänge	max. 40 m																
5 Dächer	Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach von 35° bis 45° beiderseits gleicher Neigung und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen. Krüppelwalme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Im Rahmen eines Gestaltungsplan kann von der Dachform abgewichen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich bessere Lösung entsteht.																
6 Dachaufbauten	Die Baubehörde darf Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur bewilligen, wenn sie architektonisch befriedigen und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegensprechen gemäss § 64 der kantonalen Bauverordnung (BGS 711.61). Dachflächenfenster sind bis maximal 1.20m ² gestattet. Sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden und zusammen 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen.																
7 Einordnung	<p>Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlicher Strasse sind nicht zulässig. Die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen sind detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 2)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 2)																
8 Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind zulässig. Es sind zusammenhängende Flächen anzustreben.																
9 Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind nur so weit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist.																

10 Amt für Raumplanung	Die Baukommission kann wesentlichen Baugesuche innerhalb der Kernzone dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, im Sinne einer Zweitmeinung zustellen.
11 Ausnahmen	Die Baukommission kann nach Anhören der Fachstelle Ortsbildschutz Abweichungen von den Bestimmungen nach Abs. 2, 4, 5 und 6 sowie von der Gebäudelänge, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.
12 Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 10**Zentrumszone****Z**

1 Zweck	Die Zentrumszone umfasst jene Ortsteile, die für die Entwicklung und Neubildung im Dorfzentrum bestimmt sind, das auf möglichst engem Raum die für die Versorgung der Bevölkerung nötigen Einrichtungen enthält.		
2 Nutzung	^a Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Gaststätten und Ladengeschäfte sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. ^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig. ^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe. ^d Der Gestaltungsplan ist bei neuen Hauptbauten obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten. Bei einem städtebaulich gut integrierten und qualitätsvollen Gesamtkonzept kann die Geschoszahl im Rahmen des Gestaltungsplans um maximal 1 Geschoss erhöht werden.		
3 Bauweise	Wesentliche bauliche Massnahmen haben im Sinne des Ortsbildes der zentralen Lage Rechnung zu tragen. Dazu ist auf die Stellung, die Proportionen, die Fassadengestaltung und farblicher Gestaltung zu achten. Es sind grossvolumige Bauten im Sinne der früheren Bebauung anzustreben. Sichtschutzzäune entlang den öffentlichen Strassen sind nicht zulässig,		
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.25 max. 0.30 / individuell im GP	
	Grünflächenziffer	min. 40%	
	- Baumäquivalent pro Baum	40 m ²	
	Geschoszahl	2 - 3 G / im GP max. 4 G	
	Fassadenhöhe	max. 10.50 m	
		bei einem Gestaltungsplan	max. 13.50 m
	Gebäudelänge	max. 40.0 m	
		bei einem Gestaltungsplan	individuell im GP
5 Dachgestaltung	Dachform frei. Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Im Gestaltungsplan kann von der Dachform abgewichen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich gute Lösung entsteht.		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III		

§ 11**Zentrumszone Entwicklung****ZE**

1 Zweck	Die Zentrumszone Entwicklung umfasst jenen Ortsteil, der für die Entwicklung und Neubildung eines dichten Dorfzentrums bestimmt ist, das für die Versorgung der Bevölkerung nötige Einrichtungen enthält.												
2 Nutzung	<p>^a Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Gaststätten und Ladengeschäfte sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p> <p>^d Der Gestaltungsplan ist bei Neu- und wesentlichen Umbauten obligatorisch. Werden aus städtebaulichen Gründen die Aussenräume urban gestaltet, kann die Grünflächenziffer in Teilgebieten auf min. 20 % reduziert werden. Über das gesamte Areal ist die Grünfläche von mind. 40% einzuhalten.</p>												
3 Bauweise	Im Gestaltungsplan zu regeln. Fassaden von Häusergruppen müssen einen homogenen architektonischen Ausdruck erhalten. Weitere Ausführungen sind in den Gestaltungsvorschriften im Anhang 9 aufgelistet.												
4 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>individuell im GP über das gesamte Gebiet min. 0.25, max. 0.3</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 40%</td></tr><tr><td>- Baumäquivalent pro Baum 40 m²</td><td></td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>im GP zu regeln, 3-6 G</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>im Gestaltungsplan zu regeln</td></tr><tr><td>Gebäuelänge</td><td>im Gestaltungsplan zu regeln</td></tr></table>	Überbauungsziffer	individuell im GP über das gesamte Gebiet min. 0.25, max. 0.3	Grünflächenziffer	min. 40%	- Baumäquivalent pro Baum 40 m ²		Geschosszahl	im GP zu regeln, 3-6 G	Fassadenhöhe	im Gestaltungsplan zu regeln	Gebäuelänge	im Gestaltungsplan zu regeln
Überbauungsziffer	individuell im GP über das gesamte Gebiet min. 0.25, max. 0.3												
Grünflächenziffer	min. 40%												
- Baumäquivalent pro Baum 40 m ²													
Geschosszahl	im GP zu regeln, 3-6 G												
Fassadenhöhe	im Gestaltungsplan zu regeln												
Gebäuelänge	im Gestaltungsplan zu regeln												
5 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Im Gestaltungsplan kann von der Dachform abgewichen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich gut Lösung entsteht.												
6 Gestaltungsplanpflicht	Bauvorhaben in der Zone ZE unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungspläne haben sich an die Studie Zentrumsentwicklung Subingen und nachfolgenden Planungen für dieses Gebiet zu richten. In städtebaulich begründeten Fällen kann im Rahmen des Gestaltungsplan davon abgewichen werden. Die Gestaltungspläne berücksichtigen die Studie Zentrumsentwicklung Subingen mit Masterplan (Anhang 9) sowie die nachfolgenden Planungen. In begründeten Fällen kann im Gestaltungsplan davon abgewichen werden, soweit es sich nicht um zwingende Vorgaben handelt.												
7 Etappierung	Eine Etappierung des Gestaltungsplanperimeters ist möglich. Gestaltungspläne für Teilgebiete sind möglich. Diese haben sich möglichst an nach den Gestaltungsvorgaben (siehe Anhang 9) sowie bereits umgesetzten Etappen zu orientieren. fehlen.												
8 Empfindlichkeitsstufe	ES III												

§ 12**Gewerbezone mit Wohnanteil****GW**

1 Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung								
2 Nutzung	<p>^a In der Gewerbezone mit Wohnanteil GW sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen.</p> <p>^b Der Wohnanteil hat sich dem Gewerbeanteil unterzuordnen. Dabei ist die Wohnnutzung in die Gewerbebaute zu integrieren. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.</p> <p>^c Nicht zugelassen sind Betriebe mit überdurchschnittlichem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (über 150 m² GF / Arbeitsplatz) und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen, sowie publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>^d Es ist kein Detailverkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen. Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden und dergleichen handelt, die bezüglich räumlicher Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftlicher Bedeutung, etc. der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder Eigenprodukte direkt verkaufen Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 150 m² überschreiten.</p> <p>^e Sind bei Überschreitung der Abendstundenspitze (ASP) von 300 Fahrten (Total beider Fahrtrichtungen) aus dem Gebiet Fadacker die Kapazitäten beim Knoten Bahnhof- / Industrie- /Kriegstetten- /Horriwilstrasse zu erhöhen, so hat der Grundeigentümer die Ausbaukosten zu tragen (Ausnahme bei Doppelspurausbau der SBB). Falls mehrere Grundeigentümer im Planungssperimeter Fadacker betroffen sind, werden die Kosten anteilmässig nach Grundfläche verteilt.</p> <p>^f Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^g Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>								
3 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</td><td>max. 0.70</td></tr><tr><td>Maximaler Wohnanteil</td><td>maximal 20% der BGF</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 25 %</td></tr></table> <p>- Baumäquivalent pro Baum 40 m² bei reiner Gewerbenutzung möglich Fassadenhöhen sind im Zonenplan festgelegt (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).</p>	Überbauungsziffer	max. 0.50	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.70	Maximaler Wohnanteil	maximal 20% der BGF	Grünflächenziffer	min. 25 %
Überbauungsziffer	max. 0.50								
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.70								
Maximaler Wohnanteil	maximal 20% der BGF								
Grünflächenziffer	min. 25 %								
4 Dachgestaltung	Flachdächer (bis max. 5° Neigung zulässig) begrünt oder bei mind. 50% Photovoltaikanlagen der Dachfläche begehbar mit Regenwasserrückhaltmassnahmen.								
5 Umgebung	^a Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Pro 3 Parkplätze ist 1 einheimischer Baum zu pflanzen.								
6 Besondere Bestimmungen	Ein allfälliger Wohnanteil ist so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbenutzung entsteht.								
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III								

1 Zweck	Reine Gewerbezone	
2 Nutzung	<p>^a In der Gewerbezone G sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.</p> <p>^b Betriebe mit überdurchschnittlichem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (über 150 m² GF / Arbeitsplatz), Lagerflächen über 500 m² Bruttogeschossfläche und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen haben eine gesamthafte Interessenabwägung vorzunehmen, welche den Nutzen für die Gemeinde Subingen aufzeigen. Der Gestaltungsplan mit Mobilitätskonzept ist zwingend. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und Ähnliches.</p> <p>^c Publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan sind nicht zulässig. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe.</p> <p>^d Es ist kein Detailverkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen. Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden und dergleichen handelt, die bezüglich räumlicher Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftlicher Bedeutung, etc. der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder Eigenprodukte direkt verkaufen Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 150 m² überschreiten.</p> <p>^e Für Läden mit mehr als 500 m² Fläche und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind die Qualität der geplanten Bebauung und der Freiflächen, sowie die Bewältigung des Verkehrsaufkommens detailliert auszuweisen.</p> <p>^f Sind bei Überschreitung der Abendstundenspitze (ASP) von 300 Fahrten (Total beider Fahrrichtungen) aus dem Gebiet Fadacker die Kapazitäten beim Knoten Bahnhof- / Industrie- /Kriegstetten- /Horriwilstrasse zu erhöhen, so hat der Grundeigentümer die Ausbaukosten zu tragen (Ausnahme bei Doppelspurausbau der SBB). Falls mehrere Grundeigentümer im Planungssperimeter Fadacker betroffen sind, werden die Kosten anteilmässig nach Grundfläche verteilt.</p> <p>^g Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^h Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Überbauungsziffer für Unterniveaubauten Grünflächenziffer - Baumäquivalent pro Baum 40 m ² Fassadenhöhen sind im Zonenplan festgelegt (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).	max. 0.50 max. 0.80 min. 20 %
5 Dachgestaltung	Flachdächer (bis max. 5° Neigung zulässig) begrünt oder bei mind. 50% Photovoltaikanlagen der Dachfläche begehbar mit Regenwasserrückhaltmassnahmen.	
6 Umgebung	<p>^a Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.</p>	

^b Der im Zonenplan eingezeichnete «Grünbereich zu bepflanzen» dient der Milderung von Immissionen zwischen der Gewerbezone und Wohnzone. Er ist bei der Überbauung des. gewerbeseitig angrenzenden Landes mit einer geschlossenen Hecke von mindestens 3 m Breite (Stockmass) aus standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und soweit nötig mit zusätzlichen Immissionsschutzmassnahmen wie Wällen, Lärmschutzwänden etc. auszustatten. Lokale Öffnungen für die Erschliessung sind gestattet. Der Streifen ist Teil der Gewerbezone und kann in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

7 Ausnahmen	Von den Nutzungsbestimmungen, der Bauweise und Baumassen kann, wenn sie in der Gesamtbeurteilung der Gemeinde Subingen nutzen, im Rahmen eines Gestaltungsplan abgewichen werden. Dabei ist eine gesamthafte Interessenabwägung vorzunehmen.
8 Fadacker West	Ein allfälliger kantonaler Richtplaneintrag bestimmt die zukünftige Nutzung. Im Gestaltungsplan kann von der Grundordnung abgewichen werden. Es sind alle wesentlichen Auswirkungen zu Beschreiben. Die Nutzungsmöglichkeiten sowie baulichen Rahmendingen sind zu definieren.
9 Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
-------------	------------------------------------------------	------------

1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen. Andere Bauten sind unzulässig. Soweit sie bestehen, dürfen sie unterhalten und im Sinne der Besitzstandgarantie angemessen erweitert werden.								
2 Nutzung	Es sind öffentliche Bauten mit ein, zwei oder drei Geschossen zulässig.								
3 Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20%</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">1 – 3 G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 15.50 m</td> </tr> </table>	Grünflächenziffer	min. 20%	Geschosszahl	1 – 3 G	Fassadenhöhe	max. 10.50 m	Gesamthöhe	max. 15.50 m
Grünflächenziffer	min. 20%								
Geschosszahl	1 – 3 G								
Fassadenhöhe	max. 10.50 m								
Gesamthöhe	max. 15.50 m								
4 Qualität	Neubauten -und Sanierungen haben in Bezug auf architektonischem Ausdruck und Energieeffizient hohe Ansprüche zu erfüllen. Dafür sind qualitätssichernde Verfahren zu wählen. Die Grünräume sind möglichst naturnah anzulegen und zu unterhalten.								
5 Besondere Bestimmungen	Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal ist der Abtretpflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt.								
6 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorzusehen.								
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).								

§ 15 Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Heime ÖBAH

1 Zweck	Zentrumsbereich für Arbeiten, Wohnen Einkaufen, Pflegen Restauration	
2 Nutzung	^a Es sind öffentliche Bauten, Heime, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig. ^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.	
3 Baumasse	Überbauungsziffer max. 0.30 Überbauungsziffer für Unterniveaubauten max. 0.50 Grünflächenziffer min. 30% - Baumäquivalent pro Baum 40 m ² Geschosshöhe max. 2 - 4 G nach Bauzonenplan Fassadenhöhe max. 7.50 m - 13.50 m nach Bauzonenplan Gebäudelänge max. 85 m	
4 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt.	
5 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorzusehen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).	

§ 16 Zone für Anlagen ZA

1 Zweck	Zone für Anlagen. Hochbauten sind nicht zulässig.	
2 Nutzung	Anlagen für die Parkierung, Entsorgung, etc.	
3 Baumasse	Es sind nur eingeschossige Bauten bis max. 20 m Länge und 3.50 m Gebäudehöhe zugelassen. Sie sind auf das zum Betrieb der Anlage nötige Mass zu beschränken.	
4 Besondere Bestimmungen	Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal ist der Abtreppungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1) unterstellt.	
5 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorzusehen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).	

§ 17	Spezialzone Schloss	SS
-------------	----------------------------	-----------

1 Zweck	Erhaltung der bestehenden Gebäudegruppe des Schlösschens von Vigier mit Nebenbauten sowie der umgebenden Park- und Grünanlage.
2 Nutzung	Wohnen entsprechend dem Charakter der Zone.
3 Baumasse	Gemäss vorhandenem Baubestand. Um- oder Wiederaufbauten (z.B. nach Brandfall) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen zu richten. Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht möglich. Annexbauten von untergeordneter Bedeutung sind möglich. Sämtliche baulichen Veränderungen sind mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege vorgängig abzusprechen.
4 Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind nicht gestattet.
5 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen vorzusehen.

§ 18	Freihaltezone	F
-------------	----------------------	----------

1 Zweck	Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung. Freihaltezonen können auch besonders reizvolle und exponierte Flächen umfassen und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
2 Nutzung	Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Tieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne grössere Hochbauten.
3 Baumasse	Bauten nur 1-geschossig mit max. 25 m ² Grundfläche.
4 Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu durchgrünen.
5 Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

§ 19	Kommunale Uferschutzzone innerhalb	KUi
-------------	-------------------------------------------	------------

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Zweck | Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheitlicher Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes. |
| 2 Nutzung | Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen. |
| 3 Unterhalt | Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen. |
| 4 Besondere Bestimmungen | <p>Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (ChemRRV).</p> <p>Bei Bauvorhaben auf betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Bauabstand von min. 4.0 m einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.</p> |

§ 20	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb	KUa
-------------	--------------------------------------------	------------

- | | |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Zweck | Sicherung des Gewässerraums |
| 2 Bewirtschaftung | extensive landwirtschaftliche Nutzung*
Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost und Errichten von Zäunen. |
| 3 besondere Bestimmungen | Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung, Revitalisierung oder dem Uferunterhalt dienen. |
| 4 Ausnahmen von Bewirtschaftungseinschränkungen | Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinaus reicht, besteht keine Einschränkung 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 m Breite anzulegen. |

* gemäss Gewässerschutzverordnung GSchV (vorwiegend Art. 41c)

§ 21	Reservezonen	R
-------------	---------------------	----------

1 Zweck	Reserve für eine differenzierte, langfristige Erweiterung der Bauzone.
---------	------------------------------------------------------------------------

§ 22	Ortsbildschutz – Perimeter	OBS
-------------	-----------------------------------	------------

1 Zweck	Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt schützenswerte Orts- und Strassenbilder ab. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Durch geeignete Massnahmen sind die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung zu schützen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Bauzonen.
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 Nutzung	Bezüglich Nutzung gelten die jeweiligen Vorschriften der entsprechenden Zone (Grundnutzung)
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------

3 Baumasse	Gemäss Grundnutzungszone. Im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten kann die Baubehörde abweichende Baumasse vorschreiben.
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 Gestaltung	<p>^a Sämtliche baulichen Massnahmen insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Parabolantennen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garageierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Stellung der Bauten, Bauart, Dachform, Baumaterial und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.</p>
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

^b Vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder SchlepPGAuben oder vereinzelte Dachfenster können zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

^c Fassaden sind in weiss oder in gebrochenen warmen Erdfarben zu gestalten. Die Fenster sind in guter Proportion zur Fassadengliederung anzuordnen.

^d Bei Neu- und grösseren Umbauten ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Abgrabungen, Auffüllungen
- Böschungen, Mauern, Einfriedungen
- Ausgestaltung der Hauszugänge, Vorplätze, Vorgärten, Beläge
- Bepflanzung, wichtigste Baumarten
- Gestaltung von Abstellplätzen

^e Fremdreklamen, Leuchtreklamen und das Aufstellen von Plakaten sind nicht gestattet. Eine unauffällige Eigenreklame kann von der Baubehörde bewilligt werden.

^f Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie zum Empfang von Sendern nötig sind, sie nicht über das Kabelnetz empfangen werden können. Sie dürfen nicht auf Dächern angebracht werden, sondern müssen unauffällig in die Fassadengestaltung integriert oder unauffällig am Boden platziert werden.

^g Spezifische Auflagen über die Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

§ 23

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1 Zweck	Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gemäss § 44 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1).
2 Anwendung	Die Gestaltungsplanpflicht gilt für Neubauten in der Kernzone, der Zentrumszone Entwicklung, der Zentrumszone, sowie in allen speziell im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten.
3 Mindestanforderungen	<ul style="list-style-type: none">- Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:<ul style="list-style-type: none">- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen. Dies kann entweder in einem Qualitätsverfahren oder einer angemessenen Variantenstudie erfolgen. Die Ergebnisse sind zu Erläutern und zu Dokumentieren.- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstammbäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen. Ebenso sind die Freiflächen ökologisch auszubilden.- Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen.
4 Rechtsgültige Gestaltungspläne	Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind (siehe Anhang 3). Alle andern Gestaltungspläne werden ausser Kraft gesetzt.
5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

§ 24

Kulturobjekte

- 1 Generelle Vorschriften Baugesuche bei kantonal geschützten Objekten sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zustellen. Bei schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten können die Gesuche der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Zweitmeinung unterbreiten werden. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. Sämtliche Kulturobjekte sind im Anhang 6 gemäss ihrer Kategorisierung aufgelistet.
- 2 Geschützte Objekte Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates oder des Gemeinderates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Inneren als auch am Gebäudeäusseren, sowie in der Umgebung bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderungen von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils rechtzeitig und von der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 Schützenswerte Objekte Als schützenswert sind im Bauzonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschrift zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.
- 4 Erhaltenswerte Objekte Bei den im Bauzonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen sowie in ihrer äusseren Substanz der Gebäudehülle erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 25**Landwirtschaftszone****L**

1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. *	
3 Bauweise	Die zulässigen Bauten haben sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren und in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 Baumasse	Geschosszahl Fassadenhöhe allgemein Gebäudehöhe Silos	1 oder 2 G max. 7.50 m max. 20.00 m
5 Besondere Bestimmungen	^a Die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild anzupassen. ^b Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

§ 26**Kommunale Naturschutzzone****KN**

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Zweck | Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. |
| 2 Nutzung | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind nötige Unterhaltmassnahmen. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind unzulässig, wenn sie nicht zur Erreichung des Schutzzwecks nötig sind. Nicht gestattet sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, das Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Pflanzen und Tieren und alle weiteren Tätigkeiten, die dem Schutzzweck entgegenstehen. |
| 3 Bauten, resp. Ausnahmen | Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baukommission. |
| 4 Aufsicht, Unterhalt | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Planungskommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt. |
| 5 Ausnahmen | Über begründete Ausnahmen von den obenstehenden Bestimmungen entscheidet die Baukommission auf Antrag der Naturschutzkommission. |

§ 27**Kommunale Landschaftsschutzzone****KL**

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Zweck | Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus naturkundlichen, ästhetischen und soziokulturellen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit reicher Ausstattung an Naturrelementen. |
| 2 Nutzung | Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, wie Materialbelagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, dürfen nicht vorgenommen werden. |
| 3 Bauten, resp. Ausnahmen | Ausnahmen bez. Abs.2 sind für Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Bestehende Entwässerungsanlagen geniessen einen Bestandeschutz und Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sind möglich. |
| 4 Schutzziele, Massnahmen | Die landschaftliche Gliederung wie auch ihre vielfältige Ausstattung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher Vegetation ist ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. |
| 5 Aufsicht, Unterhalt | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Planungskommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt. |

§ 28**Quell- und Grundwasserschutzzone****QG**

1 Zweck

Die Quell- und Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der Quelfassungen und des Grundwassers. Die Details sind im Schutzzonenplan und dem Schutzzonenreglement geregelt. Die Zonen sind im Anhang 7 aufgelistet.

§ 29**Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft**

1 Zweck

^a Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft sind den Nutzungszonen überlagerte, kleinräumige Gebiete. Deren Bewirtschaftung bezweckt besonders die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen und erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.

^b Falls vom Bewirtschafter und/oder Grundbesitzer gewünscht, kann die Lage auch von im Plan bezeichneten Gebieten abweichen.

2 Schutzziele, Massnahmen

^a Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.

^b Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und/oder den Grundbesitzern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.

^c Massnahmen beruhen auf Freiwilligkeit der Bewirtschafter und/oder Grundbesitzer.

3 Aufsicht, Unterhalt

^a Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baukommission sicherzustellen.

^b Falls eine finanzielle Abgeltungen vereinbart wird, kann diese durch Gemeindemittel, oder auch andere Stellen erfolgen.

§ 30

Naturobjekte und geologische Objekte geschützt

- 1 Schutz Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang 4 und 5 aufgelisteten Naturobjekte und geologische Objekte (Einzelbäume, Baumgruppen, erratische Blöcke usw.) sind durch Beschluss des Regierungsrates (oder des Gemeinderates) unter Schutz gestellt.
- 2 Schutzziele Massnahmen ^a Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.
- ^b Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung, Strassenausbauten) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.
- 3 Zuständigkeit ^a Zuständig für Objekte von lokalem Schutz ist die Baukommission. Objekte von kantonalem Schutz stehen unter der Aufsicht des Kantons.
- ^b Falls eine finanzielle Abgeltungen vereinbart wird, kann diese durch Gemeindemittel, oder auch andere Stellen erfolgen.

§ 31

Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 Allgemeines Die im Zonenplan mit einer Schraffur gekennzeichneten archäologischen Fundstellen sind im Anhang 8 aufgelistet.
- 2 Generelle Vorschriften Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.

§ 32

belastete Standorte / Altlasten

- 1 Beschreibung Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- 2 Handlungsanweisungen Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten muss das Amt für Umwelt das entsprechende Projekt nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA beurteilen. Insbesondere ist für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf durch die Bauherrschaft vorgängig zur Baueingabe, eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen und je nach Bauvorhaben ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Bei Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

§ 33

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 «Prüf-Perimeter Bodenabtrag» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar. |
| 3 Handlungsanweisungen | Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gelangt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. |

§ 34

Naturgefahrenzonen Wasser

- | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Beschreibung | Durch die Oesch geht eine Naturgefahr aus. So können sich Naturereignisse ereignen, welche zur Gefährdung menschlichen Lebens oder erheblichen Sachwerte führen kann. Mit dem Ausscheiden von Naturgefahrenzonen soll dieser Gefahr frühzeitig entgegengewirkt werden. |
| 2 Darstellung | Die Naturgefahrenzonen Wasser innerhalb des Siedlungsgebiets sind rechtsverbindlich im Bauzonenplan abgebildet. Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind die Naturgefahrenzonen Wasser im Gesamtplan abgebildet. |

§ 34a

Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

- | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Allgemein | Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen: <ul style="list-style-type: none">• in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind,• an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,• an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind. |
| 2 Schutzmassnahmen | Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. |
| 3 Zuständigkeit | Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baukommission prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen. |

Anhänge

Anhang 1

Zone	Min. Überbauungsziffer [-]	Max. Überbauungsziffer [-]	Überbauungsziffer Unter-niveau [-]	Min. Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Max. Fassadenhöhe [m]	Max. Gesamthöhe [m]	Max. Gebäudelänge [m]
W2a	0.15	0.25	0.50	50%	1 - 2	6.50	10.50	25.0
W2	0.20	0.30	0.50	40%	2	7.50	11.50	40.0
W2M	0.15	0.25	0.50	50%	2	6.50	-	20.0
W3	0.15	0.25	0.50	40%	3	10.50	15.50	40.0
W4	0.15	0.23	0.50	40%	3 - 4	13.50	-	40.0
K	0.20	0.30	0.50	40%	2	7.50	11.50	40.0
Z	0.25	0.30 individuell im GP	-	40 % *	2 bis 3 im GP max. 4G	10.50 GP max. 13.50	-	40.0 individuell im GP
ZE	0.25	0.30 individuell im GP	individuell im GP	40 % *	individuell im GP 3-6	individuell im GP	-	individuell im GP
GW	-	0.50	0.70	25 % *	-	Im Zonenplan definiert	-	-
G	-	0.50	0.80	20 % *	-	im Zonenplan definiert	-	-
ÖBA	-	-	-	20%	1 - 3	10.50	15.50	-
ÖBAH	-	0.30	0.50	30%	2 - 4	7.50 – 13.50	-	85.0
ZA	-	-	-	-	1	3.50	-	20.0
SS	Gemäss vorhandenem Baubestand							
F	Die Flächen sind möglichst ursprünglich zu belassen. Zulässige Nutzung: Landwirtschaft, Garten, Park, Tierhaltung, öffentliche Einrichtungen. Bauten nur 1-geschossig mit max. 25 m ² Grundfläche.							

* Baumäquivalent pro Hochstammbaum 40 m². Ausnahmemöglichkeiten sind in den jeweiligen Vorschriften formuliert

Anhang 2

Erforderliche Angaben bei Überbauungen

Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung

(Plan im Massstab 1:500; Bauten und Grundstücke der Umgebung müssen dargestellt werden)

Bebauungsstruktur:

- Volumetrie der bestehenden Bauten in der Umgebung
- Stellung und Ausrichtung der bestehenden Bauten in der Umgebung
- Aufzeigen der Einpassung der geplanten Bauten in der Umgebung
- Bezug zum Strassenraum

Freiraumstruktur:

- Bestehende Grünräume
- Bestehende Bepflanzung (Bäume, Hecken, Rasen, etc.)
- Bestehende Plätze und Wege
- Bestehende Nutzungen (Spielplatz, Parkplatz, Abstandsgrün, etc.)
- Aufzeigen der Einpassung und Vernetzung der geplanten Freiräume und deren Nutzung

Anhang 3

Gebiete mit Gestaltungsplänen

Für folgende Gebiete innerhalb der Bauzone regelt ein Gestaltungsplan die Bebauung:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Gestaltungsplan Überbauung Areal Rohn AG	48	2727	09.09.1991
2	Gestaltungsplan Mettlismatt	52	3005	15.09.1992
	Gestaltungsplan Änderung Mettlismatt	59	698	25.03.1997
	Änderung Gestaltungsplan Mettlismatt	74	553	01.04.2003
3	Gestaltungsplan Brennerei	57	2471	26.09.1995
4	Gestaltungsplan mit SBV Oberstufen-Zentrum	67	2367	10.12.2001
5	Teilzonen- und Gestaltungsplan Winkelacker Nord/Luzernstrasse	76	2505	06.12.2005
6	Gestaltungsplan Ausbau und Revitalisierung Brunnbach und Nidermattbach	79	2350	19.12.2006
7	Gestaltungsplan mit SBV Liegenschaft GB Nr. 2178	92	687	22.04.2014
8	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV Winkel, Parzelle GB Nr. 2039	94	1887	03.11.2014
9	Gestaltungsplan mit SBV Bayareal	97	1481	24.09.2019
10	Gestaltungsplan mit SBV Oberstufenzentrum mit Dreifachhalle	101	406	16.03.2020

Anhang 4

Kommunal geschützte Naturobjekte

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	90083	Winterlinde, Strassengablung Deitingenstrasse-Inkwilerstrasse
2	2046	Nussbaum Mettlen
3	2044	Kirschbaum Chirsbäumliweg
4	2494	Nussbaum Hinteracker
6	2300, 2613	Linde Mettlismatt
7	2632, 2506	Pappeln Grüngen
8	2139	Schwarzelen Hinteracker
9	2362	Baumgruppe Grüngen
10	90047, 90055, 90056	Alleebäume
11	2059, 2530	Baumgruppe Ruffel
12	2067	Wiese beim Schulhaus
13	2187, 2284, 2269, 2854, 3114	Hostetten
14	3135, 3249	Hecke obere Neumattstrasse
15	2085	2 Ahornbäume
16	2018	Linde
17	2709, 90077	Alleebäume

Anhang 5

Kantonal geschützte geologische Objekte

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	-	Drumlinschwarm Deitingen Wald
2	2835	Erratiker Erdbeeri-Ischlag RRB 6885 vom 10.12.1971

Anhang 6

Geschützte Kulturobjekte (im Zonenplan rot)

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	2319	Friedhofstrasse 2, ehemalige Mühle, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
2	2105	Deitingenstrasse 31, Speicher, RRB Nr. 6737 vom 16.12.1980
3	2211	Hohle 1, Brunnen, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948, RRB Nr. 353 vom 19.02.2001
4	2136	Schulhausstrasse 1, Restaurant Oeschbrücke, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
5	2803	Deitingenstrasse 41b, Speicher, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
6	2803	Deitingenstrasse 41, Bauernhaus, RRB Nr. 89 vom 08.01.1980
7	2482	Deitingenstrasse 33, Bauernhaus, RRB Nr. 782 vom 16.03.1982
8	2482	Deitingenstrasse 33a, Speicher, RRB Nr. 3081 vom 08.11.1994
9	2085	Derendingenstrasse, Bildstock Derendingenstrasse, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
10	2530	Schlössliweg 2a, Pförtnerhaus, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
11	2803	Deitingenstrasse 41a, Wohnstocke, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
12	2422	Luzernstrasse 56, Pfarrkirche St. Urs und Viktor, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948
13	2059	Summerhusweg 5, ref. Pfarramt, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948, RRB Nr. 353 vom 19.02.2001
14	2195	Deitingenstrasse 27, Bauernhaus, RRB Nr. 1577 vom 17.05.1988
15	2059	Summerhusweg 5, Brunnenbecken beim ref. Pfarrhaus, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948, RRB Nr. 353 vom 19.02.2001
16	90099	Oeschstrasse 2, Speicher, RRB Nr. 2074 vom 27.09.2011
17	2530	Schlössliweg 2, Schlösschen Vigier, RRB Nr. 3337 vom 06.07.1948

Schützenswerte Kulturobjekte (im Zonenplan blau)

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	2389 2395	Deitingenstrasse 37+39
2	2065	Oeschstrasse 23, Schulhaus I
3	2307	Oeschstrasse 19
4	2470	Deitingenstrasse 3
5	2296	Luzernstrasse 53a
6	2439	Luzernstrasse 34, Restaurant Kreuz

Erhaltenswerte Kulturobjekte (im Zonenplan grün)

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	2187	Deitingenstrasse 47
2	2347	Deitingenstrasse 43
3	2636	Deitingenstrasse 45
4	2574	Deitingenstrasse 25
5	2371	Deitingenstrasse 17
6	2436	Inkwilerstrasse 1
7	2393	Oeschstrasse 6
8	2648	Schulhausstrasse 5
9	2162	Oeschstrasse 4
10	2470	Deitingenstrasse 3a
11	2652	Luzernstrasse 37, Restaurant Linde
12	2359	Luzernstrasse 43
13	2055	Oeschstrasse 1
14	2145	Oeschstrasse 3
15	2342	Oeschstrasse 5
16	2485 3464 3465	Oeschstrasse 9+9d+9e
17	2313	Schulhausstrasse 2a
19	2099	Oeschstrasse 13
20	2768	Oeschstrasse 15
21	2577	Oeschstrasse 17
22	2228	Oeschstrasse 21
23	2505	Inkwilerstrasse 6
24	2449	Luzernstrasse 51
25	2296	Luzernstrasse 53
26	2510	Luzernstrasse 55
27	2197	Verenamöösli 5
28	2439	Luzernstrasse 34, Restaurant Kreuz

Anhang 7

Wasserfassung Hirserenbrunnen: Im Schutzzonenplan Hirserenbrunnen (RRB Nr. 242 vom 23.1.89).

Anhang 8

Archäologisch geschützte Fundstellen

Nr.	GB Nr.	Beschrieb
I	757	Pfaffenweier, eisenzeitlicher Grabhügel
II	2835	Erdbeeri-Ischlag, eisenzeitliche Grabhügel
III	2068, 2422	Kirche St. Urs und Viktor, Kirche und Vorgängerbauten

Anhang 9

Gestaltungsvorgaben Zentrumszone Entwicklung Masterplan Zentrumsentwicklung (Stand 09.04.2021)

Die aktuellen Unterlagen sind bei der Gemeinde Subingen einzufordern.

Im Grundsatz ist seitens der Planungsbehörde die Zentrumsentwicklung nach Massgabe des Masterplans erwünscht. Eine dem Masterplan entsprechende Überbauung ist entsprechend zulässig.

Der Masterplan unterscheidet zwingende Vorgaben, von welchen grundsätzlich nicht abgewichen werden darf und orientierende (nur richtungsweisende) Vorgaben, von welchen in begründeten Fällen abgewichen werden darf.

1. Zwingende Vorgaben:

Masse

Orthogonaler Raster

Das orthogonale Raster ist über das ganze Zentrumsgebiet für die Gebäude als auch für die Wegführung einzuhalten.

Die Gestaltungsbaulinien sind verbindlich.

Nutzung

Häuser 01, 02, 05 und 03

Im Bereich des Dorfplatzes und bei Haus 03 sind zwingend Räume für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss anzuordnen (z. B. Güter des täglichen Bedarfs, Schönheitsdienstleistungen ~~und dergleichen~~). Die minimale Geschosshöhe hat **im Erdgeschoss** 4.5 m zu betragen und ist in jedem Fall zu realisieren. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht möglich.

Häuser 08 und 09

Zur Kantonsstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen (unter anderem auch Gemeinschaftsräume, Ateliers, usw.) möglich und wünschenswert. Die minimale Geschosshöhe hat 3.5 m zu betragen und ist in jedem Fall zu realisieren.

Erschliessung MIV

Die Abfahrtsrampen in die Tiefgarage sind in die Häuser 01 und 03 zu integrieren. Im Endausbau ist die gesamte Tiefgarage durchgängig verbunden.

Gestaltungselemente / Erscheinungsbild

Arkaden

Haus 2 muss eine Arkade im Erdgeschoss aufweisen mit min. 2.0 m Tiefe (die Nutzung eines Cafés ist wünschenswert).

Eingänge

Die Hauseingänge zu den Wohnungen der jeweiligen Gebäude sind ~~sinngemäss eingezeichnet und~~ eingezogen zu gestalten.

Die Eingänge zu den publikumsorientierten Nutzungen sind auf den Dorfplatz wie bzw. auf den öffentlichen Strassenraum zu richten. Die Eingänge sind fassadenbündig zu gestalten.

Die Häuser des Wohnhofes (Häuser 04, 06 und 07) müssen ein Hochparterre aufweisen (min. 1.0 m ab Terrain).

Balkone und Sitzplätze

Grundsätzlich sind Balkone und Sitzplätze als (eingezogene) Loggiatypologien auszubilden. Balkone dürfen nicht mehr als 1.0 m ausragen. Zäune und Sichtschutzelemente sind nur bei den Häusern 08 und 09 rückseitig möglich.

Vordächer

Grundsätzlich sind keine Vordächer möglich.

Flachdächer

Es sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgegeben.

Aussenraum / Wegverbindungen

übrige Grünflächen

Es sind ruderale, nährstoffarme Biodiversitätsflächen vorzusehen.

Wegnetz

Die Gestaltungspläne haben eine Langsamverkehrverbindung zwischen Luzernstrasse und Sägeweg sicherzustellen. Motorisierte Fahrzeuge dürfen den Verbindungsweg nur in Notfällen befahren (Feuerwehr, Sanität, etc.).

2. Orientierende (nur richtungsweisende) Inhalte:

Alle nicht in Ziff. 1 erwähnten Inhalte des Masterplans sind nur richtungsweisend. Im Gestaltungsplanverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, namentlich im Interesse einer architektonisch / städtebaulich besseren Lösung. Teilweise ist der Gestaltungsspielraum beschränkt (siehe nachfolgende Vorschriften).

Masse

Footprint

Die ~~maximalen~~ Gebäudeflächen und Baubereiche (~~Baubereich Gebäude~~ gemäss Masterplan sind richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, soweit sie das Konzept des Masterplans nicht geradezu in Frage stellen. ~~vorgegeben, ein Verschieben des Baubereiches von 1.0 m in alle Himmelsrichtungen ist möglich. Die Baubereiche selbst dürfen in Längs- und Querichtung um maximal 0.5 m vergrössert respektive verkleinert werden.~~

Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse) und Fassadenhöhe sind richtungsweisend. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann in begründeten Fällen um max. 1 Geschoss davon abgewichen werden. Mehr als 6 Vollgeschosse sind aber nicht erlaubt. ~~ist vorgegeben und darf nicht unterschritten oder überschritten werden. Die maximalen Fassadenhöhen sind vorgegeben und dürfen nicht überschritten werden. Die gemäss KBV gültigen maximalen Fassadenhöhen werden im Rahmen der Gestaltungspläne um 1.0 m erhöht.~~

Erdgeschosskote

Für die Häuser 01, 02, 03 und 05 ist eine Erdgeschosskote von ca. +/- 20 cm zum Strassenniveau einzuhalten.

Gestaltungselemente / Erscheinungsbild

Fassaden

Jede Häusergruppe muss zwingend soll für sich einen homogenen architektonischen Ausdruck erhalten und in sich farblich abgestimmt sein. Es ~~sind~~ sollen möglichst naturnahe Farben im grauen, grünen und braunbeigen Bereich ~~zu verwenden~~ verwendet werden.

Das Fassadenmaterial ~~muss~~ soll pro Häusergruppe einheitlich sein. Auf grossflächige Verglasungen ist zu verzichten, der Fassadenausdruck soll einen muralen Charakter aufweisen.

Als Gruppe gelten die Häuser 01, 02 und 05, die Häuser 03, 04, 06 und 07 sowie die Häuser 08 und 09.

Aussenraum / Wegverbindungen

Dorfplatz

Der Dorfplatz soll eine Baumgruppe mit Sitzgelegenheiten aufweisen.

Eine gestalterische Verbindung zum Gemeindegebäude ist im Zuge des verkehrsberuhigten Strassenraumes erwünscht.

Wegnetz / Dorfplatz (Langsamverkehr und Notzufahrten)

Das Wegnetz ist in einem flächigen, sickerfähigen, durchgängigen Bodenbelag wie Saibro oder Sickerasphalt auszubilden. ~~Die Wegbreiten sind sinngemäss und können auf 2.0 m reduziert werden. Der Verbindungsweg Luzernstrasse – Sägeweg soll mindestens 2.0 m breit sein (damit er für Notfallfahrzeuge befahrbar ist, kann der Weg darüber hinaus mit Kiesrasen ausgebildet werden) Die restlichen Breiten z.B. für Notfallfahrzeuge sind mit Kiesrasen auszubilden.~~

Pocketparks

Diese sind Aufenthaltsbereiche und dienen der Öffentlichkeit. Sie sollen Baumgruppen, Kiesplätze und Sitzgelegenheiten aufweisen.

Wohnhof

Der Wohnhof ist als identitätsstiftender Ort für die Wohngemeinschaft auszubilden.

Spielplätze

Die Spielplätze sind sinngemäss vorgegeben. Der Spielplatz beim Pocketpark enthält Spielgeräte, der Spielplatz bei Haus 06 ist als Spielwiese auszubilden.

Bachraum

Eine Wegverbindung führt entlang des Sagibaches mit Bachausweitungen und Biodiversitätsflächen.

~~Als Beurteilungsgrundlage in Sach- und Streitfragen ist der aktuelle Masterplan inklusive Text sowie der Studienauftrag des Siegerteams (Schlusspräsentation vom 26.05.2020) anzuwenden. Die Bestimmungen zur Baumasse, zur Nutzung und Typologie, zu den Gestaltungselementen und dem Erscheinungsbild sowie zum Aussenraum und den Wegverbindungen bilden dabei die verbindlichen Planungs- und Gestaltungselemente.~~

Masterplan



Legende:

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> — Perimeter Masterplan - - - Strassenbaulinie 4.0 m --- Gewässerabstand 5.5 m (ab Achse) --- Gestaltungsbaulinie ■ Baubereich Gebäude mit Vers Schub 1.0 m in alle Richtungen, Vergrößerung / Verkleinerung Baubereiche +/- 0.5 m x VG Zu realisierende Anzahl Vollgeschosse (nicht unter- oder überschreitbar) | <ul style="list-style-type: none"> FH = x m Maximale Fassadenhöhe (gemäss KBV Stand 2018 + 1.0 m Höhenzuschlag GP) Wegnetz mindestens 2.0 m Breite Wegverbindung sinnngemäss Fussweg Bachraum Dorfplatz (Lage und Grösse verbindlich) Pocketparks (öffentlich) Spielbereiche | <ul style="list-style-type: none"> Längsparkierung entlang Strasse Verkehrsberuhigung Strassenraum Dorfplatz Zu- / Wegfahrt Einstellhalle Hauszugänge sinnngemäss Grünräume Bäume Weitere Hartflächen |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|