

# Revision der Ortsplanung Zonenreglement

Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage in roter Schrift, grau hinterlegt

- § 5 Bestimmungen für Gestaltungsplanungen
- § 7 Grünflächen und Baumäquivalent
- § 11 Mobilfunkanlagen
- § 15 Zonen / Gebiete / Objekte
- § 16 Wohnzone, 2-geschossig a
- § 17 Wohnzone, 2-geschossig b
- § 18 Wohnzone, 2-3 geschossig
- § 23 Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig / 4-geschossig
- § 25 / § 26 Industriezone a / b / c
- § 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 46 Wohn- und Mischzonen
- § 47 Arbeitszonen / Weitere Zonen
- § 48 Spezifischen Anforderungen
- Anhang 1: Prinzipskizze

Hinweis: nur gegen die Änderungen in roter Schrift kann Einsprache erhoben werden

## Auflageexemplar

2. öffentliche Auflage vom 6. Mai bis am 4. Juni 2024  
Der Verwaltungsleiter

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck / Geltungsbereich .....	4
§ 2	Besitzstandgarantie nach § 34 <sup>ter</sup> PBG .....	4
§ 3	Zuständige Behörden .....	4
<b>II.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
§ 4	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan.....	4
§ 5	Bestimmungen für Gebiete mit Gestaltungsplanungenpflicht.....	5
§ 6	Überbauungsziffer .....	6
§ 7	Grünflächenziffer und Baumäquivalent .....	7
§ 8	Kultusbauten .....	8
§ 9	Sexgewerbe .....	8
§ 10	Solaranlagen .....	8
§ 11	Mobilfunkanlagen.....	8
§ 12	Erweiterungs- und untergeordnete Bauten.....	9
§ 13	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis.....	10
§ 14	Energie.....	10
<b>III.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Unterteilung.....</b>	<b>11</b>
§ 15	Zonen / Gebiete / Objekte .....	11
<b>2.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>12</b>
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig a.....	12
§ 17	Wohnzone, 2-geschossig b .....	12
§ 18	Wohnzone, 2-3-geschossig .....	13
§ 19	Wohnzone, 3-geschossig .....	13
§ 20	Wohnzone, 4-geschossig .....	13
§ 21	Kernzone .....	14
§ 22	Zentrumszone .....	14
§ 23	Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig / 4-geschossig .....	15
§ 24	Gewerbezone .....	16
§ 25	Industriezone a / b .....	16
§ 26	Industriezone c.....	17
§ 27	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, <del>3-4-geschossig</del> .....	17
<b>3.</b>	<b>Eingeschränkte Bauzonen.....</b>	<b>17</b>
§ 28	Erhaltungszone Gnöd.....	17
§ 29	Spezialzone Forstrevier Untergäu.....	18
§ 30	Freihaltezone .....	18
§ 31	Uferschutzzone innerhalb Bauzone .....	18
<b>4.</b>	<b>Zonen ausserhalb Bauzone .....</b>	<b>19</b>
§ 32	Landwirtschaftszone .....	19
§ 33	Naturschutzzone Tümpel Spittelberg.....	20
§ 34	Naturschutzzone Amphibienbiotope Höchweidli .....	20
<b>5.</b>	<b>Überlagernde Festlegungen .....</b>	<b>21</b>
§ 35	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone .....	21
§ 36	Landschaftsschutzzone.....	21
§ 37	Grundwasserschutzzonen .....	21
§ 38	Immissionsschutzgebiet.....	22

§ 39	Naturgefahren .....	22
§ 40	Steinschlaggefahr Tüfelsschlucht .....	23
§ 41	Belastete Standorte / Altlasten .....	24
§ 42	Schadstoffbelastete Böden .....	24
§ 43	Störfälle .....	24
<b>6.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte.....</b>	<b>25</b>
§ 44	Geschützte Kultur- und Naturobjekte (Einzelbäume), Naturdenkmäler, geschützte archäologische Fundstellen .....	25
§ 45	Kommunal geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude bzw. Parkanlagen ...	25
<b>7.</b>	<b>Bauvorschriften und Nutzungsziffern .....</b>	<b>27</b>
§ 46	Wohn- und Mischzonen .....	27
§ 47	Arbeitszonen / weitere Zonen .....	29
<b>8.</b>	<b>Pflichtenhefte Gestaltungsplanpflichtgebiete .....</b>	<b>30</b>
§ 48	Spezifische Anforderungen .....	30
<b>IV.</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>31</b>
§ 49	Verfahren .....	31
§ 50	Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	31
§ 51	Aufhebung des alten Rechts .....	31
<b>V.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>32</b>
	<b>Anhang 1: Prinzipskizze .....</b>	<b>33</b>
	<b>Anhang 2: Schutzverzeichnis .....</b>	<b>34</b>

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_. sowie Regierungsratsbeschluss Nr. \_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Hägendorf mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_ in Kraft.

---

## I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT

### § 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1<sup>1</sup>) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61<sup>2</sup>) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, den Naturgefahrenplan 1:5'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

### § 2 Besitzstandgarantie nach § 34<sup>ter</sup> PBG

- 1 Stellung zum alten Recht Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden und die der neuen Nutzungsplanung widersprechen (nicht zonenkonform sind), dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

### § 3 Zuständige Behörden

- 1 Bei Nutzungsplanungen Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan) ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf.
- 2 Bei Baugesuchen Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde der Einwohnergemeinde Hägendorf.

## II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

### § 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Anforderungen/Bedingungen Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen in den Wohnzonen, 2-geschossig (W2a, W2b) erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 5 dieses Reglements):
  - Für die Erweiterung bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).

---

<sup>1</sup> Kantonaies Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>2</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art überbaut werden, d.h. < 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit.
  - Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine unterirdische Parkierung und ansprechende, gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.
  - Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum, Alterswohnungen).
  - Für Überbauungen mit einer reduzierten Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- 3 Max. Boni Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig (W2a, W2b) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 6 dieses Reglement) um maximal 1/10 überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Es besteht kein Anspruch auf einen Nutzungsbonus.

## § 5 Bestimmungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender und einheitlich gestalteter Überbauungen mit attraktiven Frei- und Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten, u.a.:
- für gut einsehbare Hanglagen,
  - für geschützte oder schützenswerte Strukturen und Gebiete,
  - für zusammenhängende, grössere Gebiete,
  - für Gebiete mit dichter Bebauung (Zentren),
  - für Gebiete, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte,
  - für Gebiete, in denen Natur- und Umweltschutzanliegen wesentlich sind.
- 2 **Darstellung Pflicht** Im gesamten Gemeindegebiet (Bauzonen) ist die Erarbeitung von Gestaltungsplänen zulässig.  
Gebiete mit ~~Die~~ Gestaltungsplanpflichten sind im Bauzonenplan gebietsspezifisch dargestellt.
- 3 Anforderungen Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.  
Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
- Vorschriften zum häuslicheren Umgang mit der Ressource Boden.
  - Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.).
  - Vorgaben zu Etappierung und Finanzierungsnachweis.
  - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielflächen und Aufenthaltsräumen.
  - Umgebungsgestaltungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
  - Vorgaben zur Dachnutzung / Dachbegrünung.

- Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte (welches insbesondere Aussagen zum nachhaltigen Umgang mit Wärme- und Kälteversorgung sowie der Versorgung mit Elektrizität beinhalten), Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.).
  - Mobilitätskonzepte (welche insbesondere Aussagen zur Parkierung, zum (Mehr)Verkehrs sowie zu den Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz beinhalten).
- 4 Pflichtenhefte Die Pflichtenhefte für die Gestaltungsplanpflichtgebiete finden sich unter § 48 dieses Reglements.

- 5 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können, bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen (Abs. 1), von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen **von der Geschosshöhe und der maximal zulässigen Überbauungsziffer gemäss der Grundnutzung** (vgl. § 46 und § 47 dieses Reglements) sind wie folgt:
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglement) darf in allen Bauzonen und in der Gesamtsumme um maximal 1/5 überschritten werden.
  - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe ist ausschliesslich in den Wohnzonen, 3- und 4-geschossig (W3, W4), in der Zentrumszone (Z) und für Gebäude mit Flachdach / flachgeneigten Dächern zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
  - Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein **zusätzliches** Attikageschoss nicht zulässig.
- Abweichungen von den übrigen Bauvorschriften / Nutzungsziffern sind im Rahmen der Gestaltungsplanung festzulegen.**

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.

Alle Boni gemäss § 39 KBV und dieses Reglements bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die Überbauungsziffer um maximal 1/5 überschreiten.

- 6 Befreiung Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind Erweiterungsbauten und untergeordnete Bauten (vgl. § 12 dieses Reglements) sowie Umbauten im Bestand.
- Wenn anstelle eines Gestaltungsplanverfahren ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) durchgeführt wird, kann der Gemeinderat auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten. Ein Konkurrenzverfahren liegt nur vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinderat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren.
- Ohne Gestaltungsplanverfahren sind keine Boni gemäss Abs. 5 zulässig.

## § 6 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterebenebauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16<sup>ter</sup> KBV) und einen Anteil für Unterebenebauten (gemäss §21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die max. zulässigen Überbauungsziffer sind zonenspezifisch und in § 46 und § 47 dieses Reglements aufgeführt.

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 2 | Zusätzlicher Anteil für untergeordnete Bauten | Für untergeordnete Bauten gemäss § 12 Abs. 2 dieses Reglements kann die max. Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) in den Wohnzonen um das ausgewiesene Mass gemäss § 46 dieses Reglements überschritten werden. |
| 3 | Bestimmungen für Arbeitszonen                 | Bei Betrieben in den Arbeitszonen (G, Ia, Ib, Ic), die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer unterschritten werden.                       |

## § 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Grünflächenziffer                                   | <p>Grünflächen sind hauptsächlich mit standortgerechten und klimaangepassten Pflanzen (heimische Arten sind zu bevorzugen) auszubilden.</p> <p>Anrechenbar sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natürliche oder bepflanzte Flächen, Mergelflächen und –wege, Kiesflächen und –wege, Ruderalflächen und Schrittplatten.</li> <li>- Grünflächen über Unterniveaubauten mit mindestens 40 cm Überdeckung (Voraussetzung dafür ist, dass sie «natürlich» und / oder «bepflanzte» sind und einen natürlichen Bodenaufbau (welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht) oder eine genügend mächtige Bodenschicht (die eine tatsächliche Bepflanzung zulassen) aufweisen).</li> </ul> <p>Nicht anrechenbar sind (davon kann auch im Rahmen einer Gestaltungsplanung nicht abgewichen werden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwimmbäder, überdachte Flächen, Holzroste über natürlichen Flächen, Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten oder dergleichen, auch wenn diese nicht verfügt sind und das Meteorwasser versickern kann.</li> <li>- Parkplätze und andere Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit.</li> <li>- Dachbegrünungen</li> <li>- Stein- und Schottergarten (vgl. Abs. 2)</li> </ul> |
| 2 | Besondere Bestimmungen zu Stein- und Schottergärten | <p>Steingarten:<br/>Als Steingarten gilt eine Fläche mit weniger als 50 % Steinanteil oder Ruderalflächen mit einem natürlichen Bodenaufbau (intakter Humusschicht), welche ohne Folie ausgebildet werden und Vegetation aufweisen. Diese werden vollumfänglich als Grünfläche angerechnet. Es ist eine Durchgrünung mit klimaangepassten, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (heimische Arten sind zu bevorzugen) anzustreben.</p> <p>Schottergarten:<br/>Als Schottergarten gilt eine Fläche, welche keine bzw. nur eine minimale Bepflanzung (weniger als 50 %) aufweist oder mit einer Folie versiegelt sind. Diese dürfen flächenmässig nicht mehr als 10 % von der Grünflächenziffer geforderten Fläche bzw. max. 40 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese werden nicht als Grünfläche angerechnet.</p> <p>Nicht als Stein- und Schottergarten gilt der Spritzschutz entlang von Gebäuden. Der Spritzschutz darf maximal 50 cm breit sein (gemessen ab Aussenwand). Bei Unklarheiten liegt die Definition Stein- oder Schottergarten in der Kompetenz der Baukommission.</p>   |
| 3 | Baumäquivalent                                      | <p>Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, standortgerechten, klimaangepassten (heimische Arten sind zu bevorzugen) <del>sowie</del>, naturnah gepflanzter Bäume zulässig. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm, <b>der Umfang mindestens 25 cm</b> betragen (gemessen 1.00 m ab Boden). Er muss im Boden gepflanzt sein. Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz auszubilden. Die notwendige Grösse des Wurzelraums ist fachkundlich zu beurteilen und umzusetzen. Pro Baum kann 40 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche</p>   |

angerechnet werden (die Anrechnung von Grünflächen direkt unter der Baumkrone ist nicht zulässig. Pro Baum sind entsprechend bei der Berechnung 4 m<sup>2</sup> Grünfläche wieder in Abzug zu bringen), aber im Maximum für

~~— 25 % der gesamten Grünfläche in den Mischzonen (Z, WG3, WG4)~~

- 50 % der gesamten Grünfläche in ~~den Mischzonen (K, Z, WG3, WG4) der Kernzone (K)~~ und in den Arbeitszonen (G, Ia, Ib, Ic)

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nicht zulässig.

- 4 Invasive Neophyten Das Anpflanzen invasiver Neobiota der Schwarzen Liste ist verboten<sup>3</sup>.

## § 8 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

## § 9 Sexgewerbe

- 1 Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) ist nur in der Industriezone zulässig.

## § 10 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 Baubewilligung Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in allen Zonen grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (nur Meldepflicht an die kommunale Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 RPV<sup>4</sup> erfüllt sind. Gemäss Art. 32a Abs. 1 der RPV gelten Solaranlagen auf einem Dach als genügend angepasst, wenn sie:
- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
  - von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
  - nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden;
  - als kompakte Fläche zusammenhängen.

Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden in der Juraschutzzone, bei geschützten Gebäuden sowie bei schützens- und erhaltenswerten Bauten. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.

## § 11 Mobilfunkanlagen

- 1 Interessenabwägung Für die Festlegung der Standorte für Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell (Standortevaluation und -koordination im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens). Dabei sind Standorte für neue Mobilfunkendeanlagen / Erweiterung bzw. Aufrüstung bestehender Anlagen im Dialog mit der Baubehörde zu erarbeitet; das

<sup>3</sup> siehe Verordnung über den Umgang mit Organismen der Umwelt (Freisetzungsverordnung), SR 814.911

<sup>4</sup> Raumplanungsverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/index.html>



	<p><del>kantonale Amt für Umwelt kann bei Bedarf beigezogen werden. bedingen eine umfassende Interessenabwägung. Gegeneinander abzuwägen sind insbesondere die Orts- und raumplanerischen Interessen, die Interessen der Mobilfunkbenutzer und die Interessen der Mobilfunkbetreiber. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde diejenigen Unterlagen einzureichen, die sie benötigt, um die Interessenabwägung und Standortsteuerung vorzunehmen und die Erfüllung der Standortvoraussetzungen zu prüfen.</del></p>
2 Mitbenützung	<p><del>Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen bzw. rechtlichen Gründe entgegenstehen, genügende Leistungsfähigkeit vorhanden ist sowie die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.</del></p>
3 Zonenprioritäten	<p>Für <b>visuell wahrnehmbare</b> Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Priorität: bestehende Standorte</li> <li>- 2. Priorität Industrie- und Gewerbezone (I, G)</li> <li>- 3. Priorität Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)</li> <li>- 4. Priorität übrige Bauzonen</li> </ul> <p>In den übrigen Bauzonen (4. Priorität) sind <b>visuell wahrnehmbare</b> Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1, 2 oder 3 zugeordneten Gebiet möglich oder sinnvoll ist.</p> <p>Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p> <p><del>Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.</del></p> <p>Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.</p>

## § 12 Erweiterungs- und untergeordnete Bauten

1 Erweiterungsbauten	<p>Erweiterungsbauten sind 1- bis 2-geschossige, bewohnbare bzw. für gewerbliche Nutzung und als Arbeitsplatz dienende Bauteile, welche in baulicher Verbindung mit einer Hauptbaute stehen. Die zulässigen Baumasse richten sich nach § 46 und § 47 dieses Reglements.</p>
2 Untergeordnete Bauten	<p>Untergeordnete Bauten sind der Hauptbaute angebaut oder freistehende Gebäude mit einer max. Fläche von 40 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung, z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons, Pergolas und Ähnliches). Diese sind in 1-geschossiger Bauweise (max. 3.00 m Fassadenhöhe) grundsätzlich in allen Zonen zulässig und haben unter Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Interessen keinen Gebäudeabstand einzuhalten. Die Grenzabstände richten sich nach Anhang II KBV.</p>
3 Gestaltung	<p>Erweiterungs- und untergeordnete Bauten haben sich in ihrer Gestaltung (Materialisierung, Farbgebung, Dachform) den Hauptbauten unterzuordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten.</p>

### § 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Darstellung              | Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV <sup>5</sup> ) sind im Bauzonen- und Gesamtplan verbindlich festgelegt und dargestellt.  |
| 2 | Pflicht                  | <p>Für Bauvorhaben in lärmvorbelasteten Gebieten (entlang der Kantonsstrassen, entlang der Autobahn A2, der SBB-Bahnlinie sowie im Einflussbereich der Schiessanlage Gnöd) ist im Rahmen des Baubewilligungs- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den/die GesuchstellerIn zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.</p> <p>Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Parkhäusern sowie bei grösseren Parkplätzen, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), muss die Baubehörde ein Lärmgutachten verlangen.</p> <p>Für Nutzungsänderungen (Nutzungsart, Nutzungsintensität), bei welchen eine wesentliche Zunahme von Immissionen (insbesondere Lärmimmissionen) auf die Nachbarschaft anzunehmen sind bzw. vermutet werden, ist ebenfalls ein Lärmgutachten notwendig.</p> |
|   | Controlling / Monitoring | Mit dem Lärmnachweis (Neubauten wie Nutzungsänderungen) ist ein zweckmässiges Monitoring einzuführen, welches die Einhaltung der festgelegten Parameter sowie der verbindlich erklärten Schutzmassnahmen periodisch kontrolliert.   |

### § 14 Energie

- |   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| 1 | Grundsatz                    | Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.  |
| 2 | Öffentliche Bauten / Anlagen | <p>Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.</p> <p>Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten sind keine fossilen Energieträger zulässig; die Energie muss weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral bereitgestellt werden.</p> |
| 3 | Private Bauten / Anlagen     | <p>Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden begrüsst.</p> <p>Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.</p>  |
| 4 | Sanierungen                  | Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56 <sup>bis</sup> KBV von der maximalen Fassadenhöhe, maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien und Gebäude-/Grenzabständen um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.  |

<sup>5</sup> Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

### III. ZONENVORSCHRIFTEN

#### 1. Unterteilung

##### § 15 Zonen / Gebiete / Objekte

Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
	Wohnzone, 2-3-geschossig	W2-3
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Wohnzone, 4-geschossig	W4
	Kernzone	K
	Zentrumszone	Z
	Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3
	Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4
	Gewerbezone	G
	Industriezone a	la
	Industriezone b	lb
	Industriezone c	lc
	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, <del>3-geschossig</del>	<del>öBAa/b/c3</del>
	<del>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, 4-geschossig</del>	<del>öBA4</del>
Eingeschränkte Bauzonen	Erhaltungszone Gnöd	EG
	Spezialzone Forstrevier Untergäu	
	Freihaltezone	F
	Uferschutzzone (innerhalb Bauzone)	USZi
Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone	LW
	Naturschutzzone Tümpel Spittelberg	
	Naturschutzzone Amphibienbiotope Höchweidli	
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	UFSa
Überlagernde Festlegungen	Landschaftsschutzzone	LSZ
	Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3
	Immissionsschutzgebiete	
	Naturgefahren	
	Steinschlaggefahr Tüfelsschlucht	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Störfälle	
	Geschützter Einzelbaum	
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Natur- und Kulturobjekte und archäologische Fundstellen	
	Kommunal geschütztes, schützenswertes und erhaltenswertes Gebäude	
Nutzungs- und Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:	

## 2. Bauzonen

### § 16 Wohnzone, 2-geschossig a

W2a

1	Zweck	Zone für 1- bis 2-geschossige Wohnnutzung.
2	Nutzung	Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis max. <del>5</del> <b>3</b> Wohnungen sowie der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios) sind zugelassen.  <b>Nicht zulässig sind Terrassenhäuser.</b>
3	Baumasse	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  Bei Doppelfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern kann bei geschlossener Bauweise (Zusammenbauen mit untergeordneten Bauten wie u.a. Carports) die maximale Gebäudelänge 32.00 m betragen.
4	<del>Terrassenhäuser</del>	<del>Terrassenhäuser sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Folgende Vorgaben sind einzuhalten (vgl. Anhang 1: Prinzipskizze):</del>  <del>— Terrassenhäuser sind nur an Hanglagen zulässig (über 15-% Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses) und müssen sich möglichst gut der Hangneigung anpassen.</del>  <del>— Terrassenhäuser müssen sich quartierverträglich, topographisch und landschaftlich einordnen.</del>  <del>Terrassenhäuser müssen stufenartig in der Hangneigung erstellt werden. Mit Ausnahme der Sockelgeschosse sind übereinanderliegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m auf der Längsseite zurückzusetzen.</del>  <del>— Terrassenhäuser sind nach max. 4 Stufen (inkl. Dach- und Sockelgeschosse) zu unterbrechen. Folgende Stufen sind in der direkten Falllinie um _____ mindestens 1.50 m seitlich zu verschieben und von der oberen Terrasse deutlich abzusetzen.</del>  <del>— Die Geschosse dürfen seitlich betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als 2 Geschosse über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Die Beschränkung der maximalen Vollgeschosszahl (vgl. KBV § 16<sup>ter</sup>, Abs. 2) und die Gebäudelänge gelten für Terrassenhäuser nicht.</del>  <del>— Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Eine ansprechende Begrünung / Bepflanzung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen. Jede Wohnung hat einen direkten Gartenaustritt aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.</del>

### § 17 Wohnzone, 2-geschossig b

W2b

1	Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.
2	Nutzung	Zone für Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis max. <b>5</b> Wohnungen. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios etc.) sind zugelassen.  <b>Nicht zulässig sind Terrassenhäuser.</b>
3	Baumasse	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	<del>Terrassenhäuser</del>	<del>Vgl. § 16 Abs. 4 dieses Reglements.</del>

**§ 18 Wohnzone, 2-3-geschossig****W2-3**

1	Zweck	Zone für 2- bis 3-geschossige Wohnnutzung. <del>„mit der Möglichkeit zur Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Nachverdichtung“</del>
2	Nutzung	Zone für Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios etc.) sind zugelassen.  Für bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gilt die Besitzstandgarantie nach § 34 <sup>ter</sup> PBG.
3	Baumasse	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  <b>Bei einer 3-geschossigen Bauweise ist ein Attikageschoss gemäss § 16<sup>bis</sup> KBV nicht zulässig.</b>
4	Parkierung	Die Parkierung für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch zulässig.
5	Besondere Bestimmungen	Eine Aufstockung auf eine 3-geschossige Bauweise (Fassadenhöhe 9.00 m) ist unabhängig eines Gestaltungsplanes zulässig, falls eine / mehrere der unter § 4 Nutzungsbonus dieses Reglements definierten Anforderungen / Bedingung erfüllt wird. Bei einer 3-geschossigen Bauweise ist ein zusätzlicher Bonus auf der Überbauungsziffer nicht zulässig (nicht kumulierbar).

**§ 19 Wohnzone, 3-geschossig****W3**

1	Zweck	Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.
2	Nutzung	Zone für Mehrfamilienhäuser. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios etc.) sind zugelassen.  Für bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gilt die Besitzstandgarantie nach § 34 <sup>ter</sup> PBG.
3	Baumasse	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Parkierung	Die Parkierung für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch zulässig.

**§ 20 Wohnzone, 4-geschossig****W4**

1	Zweck	Zone für 4-geschossige Wohnnutzung.
2	Nutzung	Zone für Mehrfamilienhäuser. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios etc.) sind zugelassen.
3	Baumasse	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Parkierung	Die Parkierung hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch zulässig.

**§ 21 Kernzone****K**

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Zweck                 | Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und den Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.   |
| 2 | Nutzung               | In dieser Zone mit bereits vorhandener Mischnutzung, sind, dem heutigen Zonencharakter entsprechend, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zugelassen.   |
| 3 | Baumasse              | Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 4 | Gestaltung            | Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich diesem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Materialien, Dachform und farblicher Gestaltung in die Umgebung einzufügen.  |
| 5 | Dachform und -neigung | <p>Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorzusehen. Begehbare und bepflanzte Terrassen sind zugelassen. Bei Anbauten sind Pultdächer zugelassen, wenn die obere Dachkante auf ihre volle Länge an einer Fassade anschliesst.</p> <p>Die Dachneigung hat mindestens 30 ° und höchstens 45 ° zu betragen. Sie muss beidseitig des Firstes gleich sein, wobei Abweichungen von 10 ° toleriert werden können, sofern die Mindest-, resp. Maximalneigung eingehalten wird und ein befriedigendes Gesamtbild entsteht. Für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder in Struktur und Farbe ähnliche Materialien zugelassen.</p> <p>Der traufseitige Dachvorsprung muss mindestens 15 % der durchschnittlichen Fassadenhöhe, jedoch mindestens 0,60 m betragen.</p> |
| 6 | Dachbelichtung        | <p>Dacheinschnitte sind zugelassen. Zusätzlich zu § 64 der Kant. Bauverordnung müssen die nachstehenden Bedingungen bei Dachaufbauten eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Farbgebung ist der Dachfläche soweit wie möglich anzupassen.</li> <li>- Sie sind mindestens um 1,5 m von der seitlichen Fassade zurückzusetzen.</li> <li>- Sie dürfen bis 20 % der Dachflächenhöhe unter den First gehen, wobei der Mindestabstand jedoch 0,60 m betragen muss.</li> <li>- Die Dachfläche muss davor durchgeführt werden.</li> </ul>   |
| 7 | Parkierung            | Die Parkierung für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch zulässig.  |
| 8 | Ausnahmen             | Die Baubehörde kann für untergeordnete Bauten, bis 40 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Ausnahmen von den Bestimmungen nach Abs. 4 und 5 gestatten.  |

**§ 22 Zentrumszone****Z**

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | Zweck   | Die Zentrumszone dient der Stärkung und Entwicklung eines Dorfzentrums, welches zu einem Begegnungsort für Jung und Alt werden soll. Unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes ist verdichtet zu bauen. Die Zentrumszone dient dem Wohnen, Einkaufen und Arbeiten.  |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohn- und Mischnutzungen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten und Anlagen sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Charakter der Zone entsprechen (z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). Letztere sind insbesondere in den Erdgeschossen anzusiedeln. Nicht zulässig sind verkehr-intensive Betriebe, Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion sowie Tankstellen und Betriebe des Automobilgewerbes. |

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | Bauweise, Umgebungsgestaltung           | Dem öffentlichen Charakter sowie der Gestaltung des Aussenraums kommt eine grosse Bedeutung zu. Die Bebauung wird ihrer Funktion als Dorfzentrum gerecht und sucht im Erdgeschoss den Kontakt zum Strassenraum. Eine angemessene Durchwegung und Durchgrünung ist anzustreben. Es sind ausreichend öffentliche Fahrradabstellplätze für Kunden anzubieten. |
| 4 | Parkierung                              | Die Parkierung für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch zulässig.   |
| 5 | Baumasse                                | Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.   |
| 6 | Dachform und –neigung, Dach-einschnitte | In der ersten Bautiefe bzw. ersten Häuserreihe entlang der Allerheiligenstrasse, der Solothurnstrasse, der Oltnerstrasse sowie der Bachstrasse sind keine Flachdächer zulässig. Es gelten die Vorgaben der Kernzone § 21 Abs. 5 und 6.   |
| 7 | Ausnahmen                               | Die Baubehörde kann für Anbauten und untergeordnete Bauten Flachdächer gestatten, wenn sie sich zur bestehenden Überbauung gut eingliedern und die bestehende bauliche Struktur und den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.  |

### § 23 Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig / 4-geschossig

**WG3 / WG4**

- |   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| 1 | Zweck                        | Zone für 3-geschossige bzw. 4-geschossige Wohnnutzung mit einem Anteil an gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten.   |
| 2 | Nutzung                      | In den Wohn- und Gewerbebezonen mit bereits vorhandener Mischnutzung sind, dem heutigen Zonencharakter entsprechend, neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Verkaufsläden, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) sowie Alterswohnungen zugelassen.   |
| 3 | Baumasse                     | Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.<br><b>Bei einer 4-geschossigen Bauweise ist ein Attikageschoss gemäss § 16<sup>bis</sup> KBV nicht zulässig.</b>   |
| 4 | Dachformen                   | In der WG4 sind nur Flachdächer zulässig.   |
| 5 | Besondere Bestimmungen       | Eine 4-geschossige Bauweise hat sich bei den Parzellen GB Nrn. 1606, 1295, 858, 2458 am Niveau der Solothurnstrasse zu orientieren. Für die max. Fassadenhöhen und die max. Gesamthöhen definiert somit die Solothurnstrasse das massgebende Terrain.<br><b>Im südöstlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters (auf GB Nrn. 1295, 1606 und 858) ist ein in der Gebäudefläche begrenzter Hochpunkt von max. 5 Geschossen (ohne <b>zusätzliches</b> Attika) im Rahmen des Gestaltungsplans und auf Grundlage eines Qualitätsverfahrens zulässig.</b> |
| 6 | Ausnahmen zu den Grünflächen | Bei einer reinen Gewerbenutzung (ohne betriebsnotwendige Wohnnutzung) gelten für die Grünflächenziffer die Bestimmungen der Gewerbezone (vgl. § 47). Bei einer allfälligen späteren Umnutzung zur Wohnnutzung muss die Grünflächenziffer gemäss WG3 / WG4 eingehalten werden; dies ist im Baubewilligungsverfahren zur Umnutzung nachzuweisen.  |

**§ 24 Gewerbezone**

**G**

- 1 Zweck Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Nutzung Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Betriebsnotwendige Wohnungen sind unter Beachtung von § 25 KBV (resp. § 22 KBV) zugelassen.
- 3 Baumasse § 47 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

**§ 25 Industriezone a / b**

**Ia / Ib**

1	Zweck	Ansiedlung und Entwicklung <del>arbeitsplatzintensiver von</del> Industriebetrieben <del>mit hohem Wertschöpfungspotential.</del>
2	Nutzung	In der Industriezone sind dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen zugelassen. Dabei sind Untergeschosse zu realisieren. Die Parkierung hat grösstenteils unterirdisch zu erfolgen. Ausnahmen sind im Rahmen des Gestaltungsplans möglich (z.B. aufgrund des Grundwasserstands).
3	Baumasse	§ 47 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Für die im Bauzonenplan entsprechend dargestellten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die spezifischen Anforderungen gemäss § 48. <del>und die folgenden besonderen Bestimmungen:</del>  <del>— Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete südlich der Strasse Bachmatt ist im Rahmen eines Gestaltungsplans eine max. Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig.</del>
5	Gebiet mit besonderen Bestimmungen	<p>Gebiet südlich Industriestrasse Ost</p> <p>Neue Nutzungen durch <del>verkehrsintensive Betriebe</del> <del>Logistikbetriebe</del> <del>sowie neue Anlagen</del>, welche wesentlich Verkehr generieren (<del>mehr als 400 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten pro Tag</del>) sind nicht oder erst nach Realisierung der ERO+ bzw. nach Umsetzung gleichwertiger Massnahmen zulässig.</p> <p>Auf der Grundlage konkreter Bauvorhaben ist für jede neue Anlage die maximal zulässige Fahrtenzahl (Personenwagen / schwere Nutzfahrzeuge) vorgängig mit der zuständigen kommunalen Behörde, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, zu beurteilen und falls das Vorhaben als zulässig gilt, sind die Fahrtenzahlen verbindlich festzulegen; der Betrieb ist aufgefordert, die festgelegten Verkehrszahlen jährlich zu kontrollieren und bei Nichteinhaltung entsprechende Massnahmen umzusetzen.</p> <p>GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058, 3079</p> <p>Die Weiterentwicklung der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 steht im Zusammenhang mit dem Vorhaben der F. Murpf AG, Gebiet Estermatt gemäss Richtplankapitel S-3.3.9. Es gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Realisierung des Vorhabens gemäss kant. Richtplan (Gebiet Estermatt) wird für die Gesamtfläche der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 eine maximal zulässige Fahrtenzahl für Lastwagen und Lieferwagen von 200 Fahrten festgelegt. Diese reduzierte Fahrtenzahl gilt auch rückwirkend, falls eine bauliche Entwicklung auf GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 vor der Realisierung des Vorhabens Estermatt erfolgt.</li> <li>- Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens gemäss kant. Richtplan (Gebiet Estermatt) wird für die Gesamtfläche der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 eine maximal zulässige Fahrtenzahl für Lastwagen und Lieferwagen von 400 Fahrten festgelegt.</li> </ul>



**§ 26 Industriezone c****Ic**

1	Zweck	<b>Ansiedlung und Entwicklung von güterverkehrsintensiven Industriebetrieben.</b>
2	Nutzung	Die Industriezone c dient der Ansiedlung von güterverkehrsintensiven Betrieben. In der Industriezone c sind dem Zonenzweck dienenden Bauten und Anlagen zugelassen. Dabei sind Untergeschosse zu realisieren. Die Parkierung hat grösstenteils unterirdisch zu erfolgen. Ausnahmen sind im Rahmen des Gestaltungsplans möglich (z.B. aufgrund des Grundwasserstands).
3	Baumasse	§ 47 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Gestaltungsplanpflicht	In der Industriezone güterverkehrsintensive Anlagen ist der Gestaltungsplan obligatorisch.

**§ 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, 3-/4-geschossig****öBAa/öBAb/  
öBAc**

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
2	Nutzung	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
3	Baumasse	§ 47 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

**3. Eingeschränkte Bauzonen****§ 28 Erhaltungszone Gnöd****EG**

1	Zweck	Die Erhaltungszone Gnöd bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der vorhandenen Siedlungsstrukturen.
2	Nutzung	Neubauten sind verboten (Ausnahme vgl. Abs. 7 diese Paragraphen). In der Erhaltungszone Gnöd sind ausschliesslich Wohn- und Landwirtschaftsbauten zugelassen.
3	Baumasse	Die Anwendung der Bauvorschriften erfolgt im Einzelfall durch die kommunale Baubehörde, in Anlehnung an die bestehenden architektonischen und landschaftlichen Gegebenheiten. Die bestehenden Bauten werden in ihrem Volumen beibehalten. Somit bleibt auch die bauliche Dichte im Sinne des Volumenschutzes unverändert. § 47 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Gestaltung	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich diesem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Materialien, Dachform und farblicher Gestaltung in die Umgebung einzufügen.
5	Dachform und -neigung	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorzusehen. Begehbare und bepflanzte Terrassen sind zugelassen. Bei Anbauten sind Pultdächer zugelassen, wenn die obere Dachkante auf ihre volle Länge an einer Fassade anschliesst.  Die Dachneigung hat mindestens 30 ° und höchstens 45 ° zu betragen. Sie muss beidseitig des Firstes gleich sein, wobei Abweichungen von 10 ° toleriert werden können, sofern die Mindest-, resp. Maximalneigung eingehalten wird und ein befriedigendes Gesamtbild entsteht. Für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder in Struktur und Farbe ähnliche Materialien zugelassen. Ebenfalls zulässig sind dem Ort angepasste Solar-/PV-Anlagen.  Der traufseitige Dachvorsprung muss mindestens 15 % der durchschnittlichen Fassadenhöhe, jedoch mindestens 0.60 m betragen.

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer der Hauptbauten sind parallel zum Hang auszurichten.
- 6 Dachbelichtung Dacheinschnitte sind zugelassen. Zusätzlich zu § 64 der Kant. Bauverordnung müssen die nachstehenden Bedingungen bei Dachaufbauten eingehalten werden:
- Die Farbgebung ist der Dachfläche soweit wie möglich anzupassen.
  - Sie sind mindestens um 1,5 m von der seitlichen Fassade zurückzusetzen.
  - Sie dürfen bis 20 % der Dachflächenhöhe unter den First gehen, wobei der Mindestabstand jedoch 0,60 m betragen muss.
  - Die Dachfläche muss davor durchgeführt werden.
- 7 Gebiet mit besonderen Bestimmungen GB Nrn. 1134 und 3109 Für die beiden Grundstücke GB Nrn. 1134 und 3109 sind Neubauten erlaubt.

## § 29 Spezialzone Forstrevier Untergäu

- 1 Zweck Die Spezialzone nach Art. 18 RPG Forstrevier Untergäu dient der Erhaltung und Erweiterung von Infrastrukturbauten und -anlagen für die Forstbetriebsgemeinschaft Untergäu.
- 2 Nutzung Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für die Erfüllung des Zonenzweckes nötig sind, insbesondere:
- Abstell- und Einstellraum für forstliche Maschinen, Fahrzeuge, Geräte
  - Werkstatt für Unterhaltsarbeiten
  - Büro- und Aufenthaltsraum für Forstpersonal
  - Bauten und Anlagen für die Aufbereitung und Lagerung von Holz und Rohholzprodukten (Brennholz)
- Für die Erstellung von Bauten und Anlagen sind weiter die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Forstrevier Untergäu, RRB-Nr. 2068 vom 28.10.2002 zu beachten.

## § 30 Freihaltezone

F

- 1 Zweck Die Freihaltezonen dienen der Gliederung der Baugebiete, dem Schutz von landschaftlich exponierten Lagen sowie dem Schutz und Erhalt von der Erholung und Begegnung dienenden Grünflächen.
- 2 Nutzung Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei einer sorgfältigen Gestaltung können aber Erholungseinrichtungen wie Kinderspielplätze, Bänke sowie Fusswege platziert werden. Die Freihaltezone darf landwirtschaftlich genutzt werden.

## § 31 Uferschutzzone innerhalb Bauzone

USZi

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
- 2 Darstellung Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen. Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.
- 4 Unterhalt Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.

Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.

Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.

- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| 5 | Gestaltung und Bewirtschaftung | Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums sind die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV <sup>6</sup> , SR 814.201, insbesondere Art. 41c) sowie § 23 GWBA und die Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81 <sup>7</sup> ) zu berücksichtigen.   |
| 6 | Unzulässige Nutzungen          | <p>Gemäss Art. 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA, 712.16<sup>8</sup>) sind in Uferschutzzonen und, soweit ausserhalb der Bauzone gelegen auch im Bauverbotsbereich, folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Das Lagern von Material, insbesondere auch von Holz, Silageballen, Kompost und Abfällen aller Art;</li> <li>b) Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen wie Spiel- und Grillplätze;</li> <li>c) die Ufer schädigendes Beweiden.</li> </ul> <p>Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen sind erlaubt.<br/>Weiter zu beachten sind § 29 GWBA und Art. 41c) der GSchV.</p> |

## 4. Zonen ausserhalb Bauzone

### § 32 Landwirtschaftszone

L

- |   |            |   |
|---|------------|---|
| 1 | Zweck      | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft.   |
| 2 | Nutzung    | <p>Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.</p> <p>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700<sup>9</sup>) und PBG (insb. § 37<sup>bis</sup> PBG).</p>                                  |
| 3 | Baumasse   | <p>Geschosszahl: 1 – 2 G</p> <p>Fassadenhöhe: max. 7.5 m</p> <p>Silohöhe: Für neue Siloanlagen ist eine - in Abwägung aller Interessen – optimale Lösung zu wählen. Silos haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug zur Anordnung, Höhe und Gestaltung gut in die Landschaft einzufügen. Bei Silohöhen über 12.00 m wird von der Gemeinde ein Gestaltungskonzept mit Aussagen zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild verlangt.</p> |
| 4 | Gestaltung | Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.  |
| 5 | Hinweis    | Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV, Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf  |

<sup>6</sup> Gewässerschutzverordnung GSchV, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983281/index.html>

<sup>7</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung ChemRRV, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

<sup>8</sup> Verordnung über Wasser, Boden und Abfall VWBA, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/890>

<sup>9</sup> Raumplanungsgesetz RPG, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>

einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009).

### § 33 Naturschutzzone Tümpel Spittelberg

- 1 Zweck Die Naturschutzzone "Tümpel Spittelberg" bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und die Erhaltung seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen.
- 2 Nutzung Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss Weisungen der kommunalen Baubehörde. Sie übt die Aufsicht aus und kann die notwendigen Arbeiten auch an Dritte übertragen.  
  
Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken. Das Aufkommen und die Ausbreitung von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.  
  
Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Materialablagerungen aller Art, Terrainveränderungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnissen, Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen sowie alle anderen Massnahmen die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung, Bewirtschaftung (z.B. zu starke Beweidung) noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.
- 3 Unterhalt Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Gemeinde bereitgestellt. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).
- 4 Ausnahmen Über begründete Ausnahmen entscheidet auf Antrag der kommunalen Baubehörde der Gemeinderat.

### § 34 Naturschutzzone Amphibienbiotope Höchweidli

- 1 Zweck Die Naturschutzzone " Amphibienbiotope Höchweidli " bezweckt die Erhaltung und Förderung des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung IANB Objekt SO137 «Höchweidli» mit der wertbildenden, sehr grossen Population der Geburtshelferkröte sowie weiteren Amphibien.
- 2 Nutzung Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig ist eine extensive Nutzung des Weihers und Trockenlebensräume umgebenden Wies- und Weidelandes.
- 3 Unterhalt Für den Unterhalt ist der Kanton zuständig (Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft).
- 4 Ausnahmen Über begründete Ausnahmen entscheidet der Kanton (Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft).

## 5. Überlagernde Festlegungen

### § 35 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

USZa

- 1 Zweck Die Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone) bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.  
Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Bewirtschaftung Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten. Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).
- 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.
- 5 Nutzungsbeschränkung Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinreichend, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.00 m Breite anzulegen.

### § 36 Landschaftsschutzzone

LSZ

- 1 Zweck Die kommunale Landschaftsschutzzone sichert langfristig grössere zusammenhängende Landschaftsräume und verhindert, dass Siedlungen zusammenwachsen oder sich in charakteristische unverbaute Landschaftskammern ausdehnen.
- 2 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.  
Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.  
Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- 3 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.

### § 37 Grundwasserschutzzonen

S1/S2/S3

- 1 Zweck Schutz der Quellfassungsareale.  
Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonenpläne und -reglemente gemäss RRB Nr. 1996 vom 10. November 2009 (Gigersbergquelle) und RRB Nr. 2506 vom 18. Dezember 2012 (Tüfelsschluchtquellen).
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.

### § 38 Immissionsschutzgebiet

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | Zweck   | Immissionsschutzgebiete dienen der Trennung der Wohnbauzonen von Industrie- und Gewerbebezonen, bzw. zur Abschirmung von Verkehrslärm.   |
| 2 | Nutzung | Die Grundnutzung der entsprechenden Zone bleibt sichergestellt, zusätzlich sind in Immissionsschutzgebieten mit baulichen Massnahmen wirksam Lärm und Staub abzuhalten. Diese Massnahmen sollen in der Landschaft, wenn immer möglich, natürlich wirken. |

### § 39 Naturgefahren

- |   |             |  |
|---|-------------|--|
| 1 | Zweck       | Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.                   |
| 2 | Darstellung | Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Ausserhalb dieses Perimeters Gefahrenkartierung, oder falls keine Naturgefahrenkarte vorhanden ist, gilt die Naturgefahrenhinweiskarte. |

#### Gefahrenhinweiskarte

- |   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| 3 | Auflagen<br>Gefahren-<br>hinweiskarte | Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet und ist der Gefahrenprozess nicht in der Gefahrenkarte abgedeckt, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig. |
| 4 | Zuständig-<br>keiten                  | Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.  |

#### Hinweisbereich geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb-weiss)

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 5 | Auflagen<br>Geringe / Rest-<br>gefährdung             | Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (wie z.B. Schulen, Altersheime, Krankenhäuser, Industriegebäude etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen. |
| 6 | Zuständig-<br>keiten<br>Geringe / Rest-<br>gefährdung | Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft über die vorhandene Gefährdung und macht auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.  |

#### Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)

- |   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| 7 | Auflagen<br>mittlere<br>Gefährdung | <p>Allgemein:</p> <p>a) Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig.</p> <p>b) Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.</p> <p>c) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.</p> <p>Gefahrenprozess Wasser:</p> <p>d) Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.</p> |
|---|------------------------------------|--|

- e) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- f) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- g) Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
- 8 Zuständigkeiten  
mittlere  
Gefährdung Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Schutzmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Schutzmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- Gebotsbereich erhebliche Gefährdung (rot)**
- 9 Auflagen  
erhebliche  
Gefährdung Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz in bereits bebauten Zonen sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
- Hinweisbereich Ufererosion (orange)**
- 10 Hinweis Im Hinweisbereich Ufererosion sind Schäden durch Ufererosion der Dünnern möglich. Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft über die mögliche Gefährdung und weist auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung hin.
- Oberflächenabfluss**
- 11 Grundlage Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf<sup>10</sup>.
- 12 Auflagen  
Oberflächen-  
abfluss Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
- 13 Zuständigkeiten  
Oberflächen-  
abfluss Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

## § 40 Steinschlaggefahr Tüfelsschlucht

- 1 Unterhaltsarbeiten Für die an die Bauzone angrenzende Tüfelsschlucht ist der bestehende Massnahmenkatalog zur Minimierung der Steinschlaggefahr zwingend umzusetzen (vgl. Bericht «Tüfelsschlucht in Hägendorf, Massnahmen gegen Steinschlag», Dr. Henri Krusse vom 25. Juni 1999).

<sup>10</sup> <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

## § 41 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 Beschreibung Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG<sup>11</sup>, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV<sup>12</sup>, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, [www.afu.so.ch](http://www.afu.so.ch)) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die kommunale Baubehörde ordnet diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.
- 4 Bauvorhaben Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

## § 42 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 GWBA durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst. Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» ([www.afu.so.ch](http://www.afu.so.ch)) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben in den Gebieten von „mit Schadstoffen belasteten Böden“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

## § 43 Störfälle

- 1 Beschreibung Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche sind in der Karte «Störfallverordnung» dargestellt. Die Karte dient der in der Störfallverordnung (StFV<sup>13</sup>) verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV13 prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

<sup>11</sup> Umweltschutzgesetz USG, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>

<sup>12</sup> Altlastenverordnung AltIV, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

<sup>13</sup> Störfallverordnung (StFV, SR 814.012), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910033/index.html>



## 6. Natur- und Kulturobjekte

### § 44 Geschützte Kultur- und Naturobjekte (Einzelbäume), Naturdenkmäler, geschützte archäologische Fundstellen

- |   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| 1 | Zweck / Schutz                        | Die in den Nutzungsplänen und im Anhang 2 aufgeführten kantonal registrierten Kultur- und Naturdenkmäler und archäologischen Fundstellen in der Gemeinde Hägendorf stehen unter Schutz. Die in den Nutzungsplänen eingetragenen Bäume sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Im Rahmen konkreter Projekte können die betreffend eingetragenen Bäumen im Sinne der Zweckmässigkeit (u.a. Ortsbild / Verkehrssicherheit, Verdichtungs-/Nachverdichtungspotenzial) neu beurteilt werden.  |
| 2 | Geschützte Objekte                    | <p>Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.</p> <p>Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechende anspruchsvolle Gestaltung.</p> |
| 3 | Erhalt und Ersatz Einzelbäume         | Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der kommunalen Baubehörde. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.  |
| 4 | Geschützte archäologische Fundstellen | Durch die Kulturdenkmäler-Verordnung <sup>14</sup> werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung hat die Baubehörde der Gemeinde der Kantonsarchäologie alle Baugesuche einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.  |

### § 45 Kommunal geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude bzw. Parkanlagen

- |   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Zweck / Schutz              | Die in den Nutzungsplänen und im Anhang 2 aufgeführten Gebäude bzw. die Parkanlagen sind kommunal geschützt, schützenswert oder erhaltenswert.  |
| 2 | Kommunal geschützte Gebäude | <p>Der Gemeinderat setzt die alte Feldscheune, Gebäude Allerheiligenberg Nr. 1 auf GB Hägendorf Nr. 1362 gemäss Beschluss der Gemeinderatssitzung vom 12. Juni 2006, unter dauernden Schutz.</p> <p>Der Schutz wird wie folgt im Sinne von § 123 PBG umschrieben: Geschützt sind die historische Bausubstanz, die Gebäudehülle mit dem äusseren Erscheinungsbild sowie die primäre Gebäudestruktur. Der Schutz erstreckt sich auf die</p> |

<sup>14</sup> Kant. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler, <https://bgs.so.ch/frontend/versions/388>

- Umgebung, soweit dies für den Stellenwert des Gebäudes im Landschaftsbild erforderlich ist. Geschützte historische Kulturdenkmäler sind vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.
- Im Grundbuch auf GB Hägendorf Nr. 1362 ist der kommunale Schutz zu Lasten der Eigentümer angemerkt.
- Baugesuche, die kommunal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3 Schützenswerte Gebäude
- Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.
- Die Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.
- Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.
- Baugesuche, die schützenswerte Objekte betreffen, sind einer beigezogenen qualifizierten Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 4 Erhaltenswerte Gebäude
- Die erhaltenswerten Gebäude sollen in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten bleiben.
- Erhaltenswerte Bauten sind Objekte, die für das Ortsbild oder den Strassenzug prägenden Charakter aufweisen. Die Zuweisung zu erhaltenswerten Bauten ist für den Bauherrn und insbesondere für die kommunale Baubehörde eine Verhaltensanweisung, bei baulichen und anderen Änderungen besonders sorgsam umzugehen und speziell auf die Erhaltung der wertvollen Elemente zu achten. Für grundeigentümerverbindliche Nutzungseinschränkungen ist der Erlass einer rekursfähigen Schutzverfügung erforderlich; die Inventarisierung an sich genügt noch nicht.
- Baugesuche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, sind einer beigezogenen qualifizierten Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 5 Parkanlagen
- In Parkanlagen haben sich sämtliche bauliche Massnahmen in Proportion, Bauart, Materialien, Form und farblicher Gestaltung der bestehenden Bebauung anzupassen. Die Gebäude sind schonend für das Gesamtbild und den Park zu platzieren.

## 7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

### § 46 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	<b>W2a</b> Wohnzone 2-geschossig a	<b>W2b</b> Wohnzone 2-geschossig b	<b>W2-3</b> Wohnzone 2-3-geschossig	<b>W3</b> Wohnzone 3-geschossig	<b>W4</b> Wohnzone 4-geschossig	<b>K</b> Kernzone	<b>Z</b> Zentrumszone	<b>WG3</b> Wohn- und Ge- werbezone 3-geschossig	<b>WG4</b> Wohn- und Ge- werbezone 4-geschossig
<b>min. Geschosszahl [G]</b>	1	1	2	2	4	2	2	2	3
<b>max. Geschosszahl [G]</b>	2	2	2G 3G <sup>a)</sup> (vgl. § 18)	3	4	3	3	3	4
<b>zusätzliches Attikageschoss zulässig</b>	zulässig	zulässig	2G: zulässig 3G: nicht zu- lässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	25 m	32 m	32 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	7.50 m	7.50 m	2G: 7.50 m 3G: 9.00 m	2G: 7.50 m 3G: 10.50 m	13.50 m	2G: 7.50 m 3G: 9.00 m	2G: 7.50 m 3G: 10.50 m	2G: 7.50 m 3G: 10.50 m	3G: 10.50 m 4G: 13.50 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	11.50 m	11.50 m	11.50 m	14.50 m	17.50 m	15.00 m	15.00 m	14.50 m	13.50 m
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>	frei	frei	frei	25 %	20 %	frei	20%	25 %	20 %
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>									
- Oberirdische Bauten	32 %	32 %	32 %	30 %	30 %	60 %	60%	45 %	45 %
- Unterniveaubauten <sup>b)</sup>	<del>80 %</del> 60 %	<del>80 %</del> 60 %	<del>80 %</del> 60 %	80 %	80%	80 %	80%	80 %	80 %
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> Anteil untergeordnete Bauten	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	0 %	0 %	0 %	0 %

<b>min. Grünflächenziffer [GZ]</b>	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	25 %	25 %	25 %	25 %
<b>Baumäquivalent (vgl. § 7)</b>	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig

a) ein Attikageschoss gemäss § 16<sup>bis</sup> KBV ist bei einer 3-geschossigen Bauweise (in der W2-3) nicht zulässig.

b) die max. Überbauungsziffer für Unterniveaubauten berechnet sich aus der Summe der anrechenbaren Gebäudeflächen von oberirdischen Bauten plus Unterniveaubauten.

§ 47 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	G Gewerbezone	Ia Industriezone	Ib Industriezone	Ic Industriezone	öBAa/b/c3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 3-geschossig	öBA4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 4-geschossig	EG Erhaltungszone Gnöd	L Landwirtschaftszone
min. Geschosszahl [G]	2	2	2	2	-	-	Volumenschutz Für die Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten die Vorschriften der W2a	1
max. Geschosszahl [G]	3	frei	frei	frei	3 -	4		2
max. Gebäudelänge [GI]	50 m	100 m	100 m Südl. Bachmatt: 150 m	100 m	frei	frei		-
zusätzliches Attikageschoss zulässig	Zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig		-
max. Fassadenhöhe [Fh]	10.50 m	16.50 m <sup>a)</sup>	frei	frei	öBAa: 10.50 m öBAb: 14.50 m öBAc: 18.50 m	14.50 m		7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	frei	frei	26.50 m	30.00 m	frei	frei		-
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	40 %-	30 %	30 %	30 %	frei	frei		-
max. Überbauungsziffer [ÜZ]								
- Oberirdische Bauten	60 %	80%	80%	80%	frei	frei		-
- Unterniveaubauten <sup>b)</sup>	80 %	80%	80%	80%	frei	frei		-
min. Grünflächenziffer [GZ]	20 %	10 %	10 %	10 %	25 %	25 %	-	
Baumäquivalent (vgl. § 7)	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	-	

<sup>a)</sup> Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht südlich der Strasse Bachmatt ist eine max. Fassadenhöhe von 20.00 m im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig (vgl. § 25).

<sup>b)</sup> die max. Überbauungsziffer für Unterniveaubauten berechnet sich aus der Summe der anrechenbaren Gebäudeflächen von oberirdischen Bauten plus Unterniveaubauten.

## 8. Pflichtenhefte Gestaltungsplanpflichtgebiete

### § 48 Spezifische Anforderungen

1 Industrie Ost	<p>In den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten südlich der Bachmatt sind im Rahmen von Gestaltungsplänen insbesondere aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- haushälterischer Flächenumgang und Nachweis zu Arbeitsplatzdichten (= Keine eingeschossigen Bauten mit viel Parkfläche umsetzen. Anzustreben ist eine mehrstöckige Bauweise mit einer unterirdischen Parkierung.</li> <li>- Aufenthaltsqualität und Grünflächen (= Die Versiegelung und Verschotterung von Flächen ist zu vermeiden.)</li> <li>- <del>Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm)</del></li> <li>- <del>Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept sowie Controlling Verkehrsaufkommen</del></li> </ul> <p>Die Planungsbehörde kann zudem verlangen (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm)</del></li> <li><del>— Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept sowie Controlling Verkehrsaufkommen</del></li> <li>- Energiekonzept</li> <li>- Bodenschutzkonzept</li> <li>- Entwässerungskonzept</li> </ul>
2 Industrie West	<p>Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist insbesondere aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- haushälterischer Flächenumgang und Nachweis zu Arbeitsplatzdichten (= Keine eingeschossigen Bauten mit viel Parkfläche umsetzen. Anzustreben ist eine mehrstöckige Bauweise mit einer unterirdischen Parkierung.</li> <li>- Aufenthaltsqualität und Grünflächen (= Die Versiegelung und Verschotterung von Flächen ist zu vermeiden.)</li> <li>- <del>Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm)</del></li> <li>- <del>Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept sowie Controlling Verkehrsaufkommen</del></li> </ul> <p>Die Planungsbehörde kann zudem verlangen (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm)</del></li> <li><del>— Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept sowie Controlling Verkehrsaufkommen</del></li> <li>- Energiekonzept</li> <li>- Bodenschutzkonzept</li> <li>- Entwässerungskonzept</li> </ul>
3 Eigasse	<p>In den zwei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten im Bereich der Eigasse (GB Hägendorf Nrn. 1478, 2271 und GB Hägendorf Nrn. 669, 2415) gilt eine Abklärungspflicht der Rutschungsgefährdung.</p>
4 Altersheim Theresienstiftung	<p>Im Rahmen der Gestaltungsplanung auf GB Hägendorf Nrn. 858, 1295, 1606 sowie Nrn. 865, 1363 besteht die Möglichkeit, den Thalackerweg in den Gestaltungsplanperimeter zu integrieren.</p>

## IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 49 Verfahren

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

### § 50 Inkrafttreten und Übergangsrecht

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

### § 51 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1321 vom 10. Juli 2003, Nr. 152 vom 19. Februar 2008 und Nr. 2591 vom 13. Dezember 2011 aufgehoben.
-

## V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 1. September bis 2. Oktober 2023

2. öffentliche Auflage vom 6. Mai bis 4. Juni 2024

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Hägendorf am 19. Juni 2023 / 22. April 2024

Der Gemeindepräsident

Der Verwaltungsleiter

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

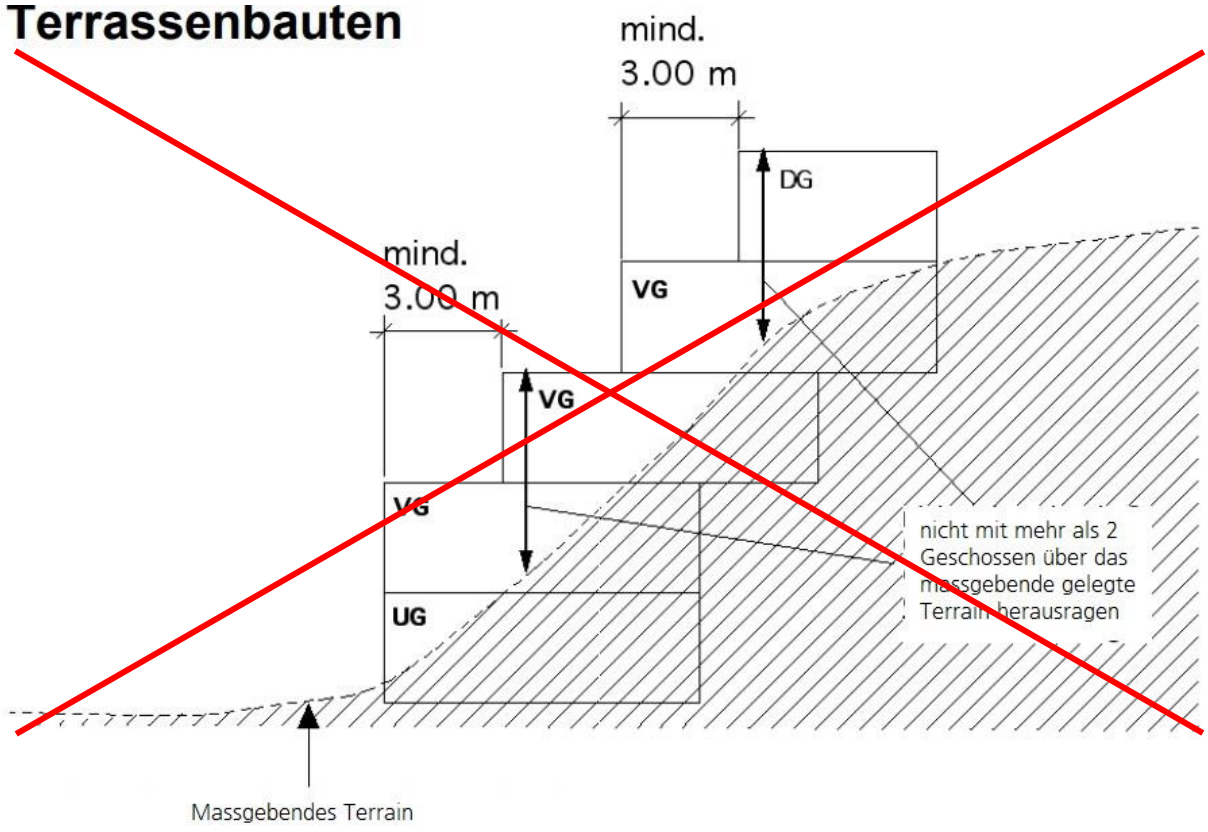
publiziert im Amtsblatt Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber



**Anhang 1: Prinzipskizze**

**Terrassenbauten**



## Anhang 2: Schutzverzeichnis

- A. Geschützte Gebäude und Objekte der Gemeinde Hägendorf
- B. Kommunal geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte und Gebäude und Parkanlagen der Gemeinde Hägendorf
- C. Naturdenkmäler der Gemeinde Hägendorf
- D. Geschützte archäologische Fundstellen
- E. Kantonale Naturreservate
- F. Geschützte Einzelbäume

### A. Geschützte Gebäude und Objekte der Gemeinde Hägendorf

Nr.	Objekt	Standort	Bemerkung
<b>I. Private Gebäude</b>			
1	Wohnhaus	Dorfplatz, Oltnerstr. 1 GB-Nr. 610	Ehemalige Wirtschaft zur Sonne, erbaut anno 1586. Schönes Treppenhaus, grosse gewölbte Keller.
2	Fasiswaldhof, Wohnhaus	Fasiswald Nr. 1 GB-Nr. 1249	Ehemalige Bergwirtschaft erbaut anno 1718
3	Berghof Chambersberg, Wohnhaus und Scheune	Chambersberg Nr. 1 GB-Nr. 1162	Sennhof von 1635 mit Staffelfenstern und Fenstersäule in der Gaststube
<b>II. Brunnen</b>			
4	Brunnen Bachstrasse	Einlenker Bachstrasse / Bahnhofstrasse, öffentl. Strassenareal GB-Nr. 90256	
5	Brunnen Kreuzplatz	Kreuzplatz, Kreuzung Bachstrasse/Oltnerstrasse, GB-Nr. 610	
6	Dorfbrunnen Dorfplatz	Eigasse, beim Gasthof Teufelsschlucht, öffentl. Strassenareal	Erbaut anno 1821
7	Schulhausbrunnen	Schulhausplatz, GB-Nr. 1495	

8	Brunnen Kirchplatz	Kirchplatz, GB-Nr. 90104	
9	Brunnen beim Haus Fridgasse	Fridgasse 50, GB-Nr. 2792	
10	Brunnen Spitzenrüti	Spitzenrüti, nächst Haus Nr. 11, öffentl. Strassenareal GB-Nr. 90227	
11	Gnödbrunnen	Nächst Werkstrasse 1, öffentl. Strassenareal, GB-Nr. 90037	
12	Eigassbrunnen	Schluchtweg 1, öffentl. Strassenareal, GB- Nr. 90137	
13	Brunnen beim Haus Eigasse 29	Eigasse 29, GB-Nr. 661	
14	Brunnen Rolliweg	Rolliweg 17, GB-Nr. 1879	
15	Mühlerainbrunnen	Geech 2, öffentl. Strassenareal GB-Nr 90141	
16	Fasiswaldbrunnen	Hofbrunnen zum Berghof Fasiswald GB-Nr. 1249	
<b>II. Steindenkmäler</b>			
17	Feldkreuz Oltnerstrasse	GB-Nr. 3152	Erbaut: Sockel 1654; Kreuz neu erstellt: 1891 Das alte Kreuz wurde zum Andenken an den unglücklichen Bauernkrieg 1653 errichtet.
18	Wegkreuz Thalackerweg	Mühlerain, Areal Altersheim GB-Nr. 865	
19	Kleines Gedenkkreuz Heiligacker	Heiligacker, inmitten von Waldgestrüpp	Gelobt sei Jesus in Ewigkeit Amen, 1812
20	Waldkreuz, genannt Bannkreuz	Bannwald, Schleifrein bei Punkt 688, GB-Nr. 954	Das Kreuz wurde 1925 renoviert. Der Sockel ist uralt. Das neue Kreuz trägt die Jahreszahlen 1717 – 1925 und erinnert an ausgewan- derte Hägendorfer nach Ungarn. Die Namen sind in abgekürzten Initialen einge- hauen.
21	Bildstöckli	Im Garten beim Haus Geech 1, GB-Nr. 2289	Merkmale: ein Bildnis des hl. Antonius mit ausgebreiteten Armen bei der Er- scheinung des gekreuzigten Christus. Den Abschluss des Steins ziert ein rohes Eisenkreuz. Jahreszahlen sind keine vorhanden.

---

22	Eingehauene Felsennische	Oeliweg, GB-Nr. 1540	Inschriften. Christian Borner, Catharina Borner 1832. Eine Votivtafel, die früher angebracht war fehlt.
----	--------------------------	----------------------	---

---

**IV. Verschiedenes**

23	Kirchenglocke	Kirchplatz 3, GB-Nr. 621	Glocke ohne Jahreszahl im Turm der Dorfkirche
24	Reservoir / Unterstand A 3579	Belchenflue / Ruchen	Angaben aus dem „Inventar Kampf- und Führungsbauten“ von 2002: Der im Zweiten Weltkrieg ausgebaute Kleinunterstand gehört zu der national bedeutenden Sperrstelle Nr. 4416 Belchen, Belchenflue Hägendorf. Diente der Bau 1914/15 noch als Hauptwasserreservoir auf dem Bölchensattel, wurde hier nach 1941 ein Kommandoposten eingerichtet. In den Felsen eingebaut ist eine eingeschossige Anlage mit zwei Seitenteilen. Von aussen erkennbar ist die betonierte Eingangspartie mit einem klassizistischen Giebel, daneben eine Aussenscharte in einer Bruchsteinwand. Der Eingangsbereich ist mit Klinkern ausgelegt. Die Wand des Unterkunftsraumes ist teilweise mit Asphalt bedeckt (ehem. Wasserresevoir?). Von besonderem Interesse sind die Wandgemälde (Inschrift: "LST. SAPPEUR KP. III/33", signiert "Rud Keller") und der Kachelofen im Unterkunftsraum. Seltenes Beispiel eines Stolleneingangs mit klassizistischer Architektur-Dekoration. Koordinaten: 2'628'000/1'245'800.

---

**B. Kommunal geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude und Parkanlagen der Gemeinde Hägendorf**

Nr.	Objekt	Standort
<b>Kommunal geschützte Gebäude</b>		
1	Alte Feldscheune	Allerheiligenberg Nr. 1 , GB Nr. 1362
<b>Schützenswerte Gebäude und Parkanlagen</b>		
1	Grogg Interieur (ehemalige Glutz-Villa)	Oltnerstrasse 19 und 19a sowie Nellenacker 6; GB Nr. 602
	Parkanlage Mitteldorf	GB Nr. 602
<b>Erhaltenswerte Gebäude</b>		
1	Liegenschaft Glutz Marie-Brigitte (ehem. Glutz-Villa)	Kirchweg 6, GB Nr. 594
2	Liegenschaft Guntern Margrit	Ringstrasse 7, GB Nr. 1283
3	röm.- kath. Kirche der Kirchgemeinde Hägendorf - Rickenbach	Kirchweg 3, GB Nr. 621
4	Liegenschaft Studer Hanspeter (ehemalige Glutz-Villa)	Kirchrain 14, GB Nr. 1756
5	Ehemals Liegenschaft Rötheli Josef, Elia Trudi	Ringstrasse 1, GB Nr. 1294 und 2923
6	Schulhaus Oberdorf	Kirchweg 1, GB Nr. 1495

### C. Naturdenkmäler der Gemeinde Hägendorf

Nr.	Objekt	Standort	RRB-Nr.	Bemerkung
1	Tongrube Hägendorf	Fasiswald, GB-Nr. 1249 Koordinaten 2629037/1245090	Nr. 2962 vom 11. September 1989	Grossflächiger, gut erhaltener Kondensationshorizont. Gemäss Verfügung vom 15.10.1980 (Reg. Nr. 90/5/0) sollen Nischen in die Liaswand gesprengt werden, um für die heimische Flora einen Lebensraum zu schaffen. Eine natürliche Verwitterung der Wand würde dem Geotop jedoch nicht schaden und der Flora dienen. Es ist eine der weniger Aufschlüsse des oberen Lias im Kanton Solothurn. Gefährdung: Aufschüttung durch Deponie.
2	Erratiker Thalacker	GB-Nr. 1761 Koordinaten 2630306/1242489	Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971	Fundort: Gunzgerallmend. Aus der Kiesgrube in der Gunzgerallmend stammender Findling von 530/310/200 cm 430 m.ü.M. Aufgestellt in der Schulhausanlage. Es handelt sich vorwiegend um Kalkglimmerschiefer. Im Dünnschliff ca. 80 % Calcit, 15 % Quarz und ca. 5 % Muskowitglimmer. Der Hauptteil besteht aus sehr kalkigem Mergel. Die feinkörnigen Adern sind ebenfalls Kalkglimmerschiefer mit ca. 50 % Calcit, ca. 45 % Quarz und ca. 5 % Muskowit, praktisch ohne Akzessorien, somit ein metamorpher Kalkstein. Herkunft nicht eindeutig abgeklärt, da Kalkglimmerschiefer in vielen Gegenden der Alpen vorhanden, somit kein Leitgestein eines bestimmten Gletschers. Am wahrscheinlichsten Herkunft aus dem Unterwallis, aus den Kristallinen Schiefen des Mont-Blanc- oder Aiguilles Rouges- oder Arpille-Massives. Voraussichtlich auf dem Rücken des risseiszeitlichen Rhonegletschers (grösste Vergletscherung) vor rund 150'000 Jahren in unsere Gegend gelangt. Der interessante Findling trägt eine Tafel: " Bernhard Moser, 1897 - 1959" und erinnert an den Hägendörfer Dichter.
3	Erratiker Wilhaldenfeld	Beim Wohnhaus GB-Nr. 1711 Koordinaten 2630256/1243373	Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971	Chlorit-Muskowitgneis. 160/90/190 cm, 535 m.ü.M. Volumen: 3 m <sup>3</sup>

4	Erratiker Rinderweid	GB-Nr. 2210 Koordinaten 2629868/1243576	Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971	<p>Fundort: "Gnöd", im Autobahntrasse</p> <p>Kristalliner Schiefer, Glanzschiefer, mesozoischer Kalkphyllit. Gefunden 1966 im Gnöd, Autobahntrasse, km 4.357, Koordinaten 630.040/244.120. 3 m im Boden.</p> <p>Grösse beim Auffinden ungefähr Würfelform 320/270/240 cm, ca. 20.8 m<sup>3</sup>.</p> <p>Spezifisches Gewicht: 2.68 t/m<sup>3</sup>.</p> <p>Im Dezember 1967 durch Frost ein Stück losgesprengt und auf 17.6 m<sup>3</sup> reduziert. Wiegt ca. 47 t. Am 3. und 8. Januar 1968 auf der Schneedecke mit zwei Trax an den neuen Standort, Wiese beim ehemaligen Schiessstand, verschoben. 584.5 m.ü.M., 30 m neben Strassenaxe.</p> <p>Zum Findling wurde ein Gedenkbrunnen mit Erinnerungstafel erstellt: "Nationalstrassenbau 1963 - 1970". Drei Feuerstellen aus Jurastein und ein grosser granitener Tisch laden zum Verweilen ein.</p>
5	Erratiker Baumgarten	GB-Nr. 1157 Koordinaten 2629911/1244151	Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971	<p>Kalkglimmerschiefer 140 cm lang, 85 cm breit, 60 cm hoch. 620 m.ü.M. Am Waldrand bei mittlerem Richenwil. Der Block wurde vor Jahren gesprengt und Teile davon weggeführt. Beim Bau der Autobahnzufahrt zum Belchentunnel wurde der Rest des Blockes in die Weggabelung im Gnöd versetzt.</p>
6	Erratiker Rinderweid 2	GB-Nr. 2207 Koordinaten 2629681/1243779	Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971	<p>Kalkglimmerschiefer im Wiesenland neben der Strasse auf der Rinderweid. (Schleifi), 590 m.ü.M. Länge 135 cm, Breite 85 cm, Höhe 75 cm.</p>

### D. Geschützte archäologische Fundstellen (gem. Kulturdenkmäler-Verordnung)

Die Nummerierung bezieht sich auf das Archiv der Kantonsarchäologie Solothurn

Nr.	Lage / Objekt	Koordinaten	Grundbuch-Nr.
49 / 3	Talacker Römischer Gutshof mit Bad	2630250 / 1242475	849 / 851 / 852 / 1761 / 1848
49 / 8 *	Santel Römischer Gutshof mit Bad	2628550 / 1242200	1
49 / 10	Chanzelflue Jungsteinzeitliche Befestigung (vermutet)	2629400 / 1243900	1174 / 90220
49 / 12	Solothurnerstrasse, Rusenmatt Frühmittelalterliches Gräberfeld (vermutet)		330 / 1206 / 1374 1572 / 1573 / 1579 1643 / 1655 / 2099 / 2904 / 3000 / 3001 / 3002 / 90050 / 90204
49 / 24	Bifang Mittelsteinzeitliche Siedlung (vermutet)		315 / 325 / 327 / 328 / 1441 / 2098 / 3146 / 3147 / 90051 / 90060 / 90204

\* = Altertümerschutz, RRB-Nr. 4346 vom 13.12.1940



**E. Kantonale Naturreservate**

---

1	<p><u>Tüfelsschlucht</u> Fläche ca. 55 ha RRB-Nr. 6376 vom 22. Dezember 1951</p>	<p>GB-Nrn. 954, 955, 898, 1174, 1232 Landeskarte Blatt Hauenstein Nr. 1088</p>
<p>Unterhalt: Verkehrs- und Verschönerungsverein Hägendorf Einwohner- und Bürgergemeinde.</p> <p>Landschaftlich, geologisch-botanisch und ornithologisch interessantes Reservat nordwestlich Dorf. Vom Cholersbach durchflossene romantische 2.2 km lange Schlucht mit 300 m Höhendifferenz. Zahlreiche Strudellöcher und Wasserfälle.</p> <p>Erschlossen durch einen abwechslungsreichen Touristenweg, der über 30 Brücken, Treppen und an steilen Felswänden verankerte Stege und Galerien dem rauschenden Wildbach entlang führt. Hinter dem Felsentor ein Granitfindling (90.9). Das Reservat ist bewaldet. Mit Ausnahme der eigentlichen Schluchtpartien, wo nur abgehende Bäume entfernt werden, erfolgt die Bewirtschaftung der fast gänzlich aus Laub- und Nadel-Mischwald bestehenden Bestände im Femel- oder Plenterschlag.</p> <p>Vorkommende Vogelarten: Kohl-, Sumpf-, Tannen-, Blau- und Schwanzmeise, Grünspecht, Grauspecht, grosser Buntspecht, Tannenhäher, Eichelhäher, Buchfink, Haussperling, Amsel, Wasseramsel, Bergstelze, Waldbaumläufer, Kleiber, Wacholderdrossel, Misteldrossel, Gimpel, Rotkelchen, Gartenbaumläufer, Zaunkönig, Rabenkrähe.</p> <p>Erste Unterschutzstellung einiger bedrohter und in der Teufelsschlucht vorkommender Jurapflanzen bereits 1885.</p>		
2	<p><u>Dünnernlauf</u> Hägendorf und 10 weitere Gemeinden RRB-Nr. 2442 vom 02. Mai 1972 Unterhalt: Staat Solothurn</p>	<p>GB-Nr. öffentliches Gewässer Landeskarte Blatt Murgenthal Nr. 1108, Hauenstein Nr. 1088</p>

---

## F. Geschützte Einzelbäume

Nr.*	Objektbezeichnung	Bemerkungen
2.01	Baumreihe mit 8 Kastanienbäumen.	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1362.
2.02	Eiche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, Einzelbaum auf GB.-Nr. 90242.
2.03	4 Linden Lindenweg, Brunnen	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, auf GB.- Nr. 90235
2.04	Kiefer	Befindet sich auf GB.- Nr. 1812.
2.05	Nussbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, befindet sich auf GB.- Nr. 1046, Baum wurde gefällt und durch Jungbaum derselben Sorte ersetzt.
2.09	Baumreihe Bergahorn Schulplatz	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, befindet sich auf GB.- Nr. 1495. In der Baumreihe befanden sich 8 Bäume wovon noch 5 bestehend sind. Auf der Seite zur Allerheiligenstrassen wird der Schutz der 3 weiteren Bäume aufrecht- erhalten. Diese sollen ersetzt werden.
2.10	Blutbuche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, befindet sich auf GB.- Nr.594.
2.12	Kastanienreihe (4 Kastanien)	Gemäss Gesamtplan RRB. – Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt. Die Bäume befinden sich auf der Südseite des Grundstücks GB.-Nr. 602, am Rande des Kiesplatzes.
2.13	Platane	Gemäss Gesamtplan RRB. – Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt. Befindet sich auf der Nordseite des Grundstücks GB.-Nr. 602. Sehr markant.
2.14	Eiche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, befindet sich auf GB.-Nr. 478.
2.15	Baumreihe 12 Rosskastanien Bahnhofplatz	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt. GB.- Nr. 448 & GB.-Nr. 90110, Die Baumreihe beginnt beim Fahrrad- unterstand und zieht sich entlang des Parkplatzes des Bahnhofs. In der Reihe befinden sich insgesamt 12 Kastanien und 7 Apfel- bäume.
2.16	Esche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1453.
2.17	Roskastanien	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, Ersatzpflanzungen, GB.-Nr. 1318.
2.18	Nussbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1413.
2.19	Roskastanie	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1294.
2.21	Weide	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 610.
2.22	Roskastanie	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 Geschützt, Gemäss Orthofoto besteht ein Baum gleich neben dem Brunnen, GB-Nr. 1458

2.23	Feldahorn	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1509.
2.24	Nussbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 90141.
2.25	Zwei Baumreihen (Linden)	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1027 & 1028.
2.28	Lindenbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1299
2.30	Eiche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 2639. Der Baum steht gleich am Wegrand neben dem Hof am Eggberg.
2.31	Linde und Esche	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 834.
2.33	Nussbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 3243.
2.34	Nussbaum	Der Baum steht gleich bei der Ortseinfahrt von Östlicher Seite und ist sehr markant. GB.-Nr.1557.
2.35	Feldbäume (Obst)	Auf der Beugenmatt / Kuenzmatt stehen mehrere alte Bäume. GB.-Nr. 3222, 3243, 3272.
2.36	Weide	Dorfrand. GB.-Nr. 2916.
2.37	Eiche	Dorfrand. GB.-Nr. 484.
2.39	Obstbaum	Gemäss Gesamtplan RRB.- Nr. 1321 vom 10.7.03 geschützt, GB.-Nr. 1575.
2.42	2 Pappeln	Die alte Scheune steht zwischen zwei Pappeln. Diese beiden Bäume prägen das Landschaftsbild und sollten daher geschützt werden. GB.-Nr. 1362.

---

\*Nr. gemäss Naturinventar (BSB + Partner, 2020)