

Zonenreglement der Gemeinde Stüsslingen

(Ortsteil Stüsslingen & Ortsteil Rohr)

Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	4
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	4
§ 2 Zuständige Behörden	4
II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	4
§ 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	7
§ 5 Überbauungsziffer	8
§ 6 Grünflächen und Grünflächenziffer	8
§ 7 Bauweise und Gestaltung	8
§ 8 Kultusbauten	9
§ 9 Solaranlagen	9
§ 10 Mobilfunkanlagen	9
§ 11 Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis	10
§ 12 Sexgewerbe	10
§ 13 Tierhaltung in der Bauzone	10
III. ZONENVORSCHRIFTEN	11
1. Unterteilung	11
§ 14 Zonen / Gebiete / Objekte	11
2. Bauzonen	12
§ 15 Wohnzone, 2-geschossig	12
§ 16 Wohnzone, 2-geschossig am Hang	13
§ 17 Kernzone	13
§ 18 Zentrumszone	14
§ 19 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 2-geschossig	15
§ 20 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 3-geschossig	15
§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
3. Eingeschränkte Bauzonen	16
§ 22 Grünzone	16
§ 23 Uferschutzzone innerhalb Bauzone	16
4. Zonen ausserhalb Bauzone	17
§ 24 Reservezone Wohnen	17
§ 25 Sondernutzungszone Golfplatz	17
§ 26 Landwirtschaftszone	17
§ 27 Spezielle Landwirtschaftszone	17
5. Überlagernde Festlegungen	18
§ 28 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	18
§ 29 Hofstattzone	18
§ 30 Landschaftsschutzzone	19
§ 31 Schutzzone Wildtierkorridor	19
§ 32 Grundwasserschutz zonen	20
§ 33 Naturgefahren	20
§ 34 Schadstoffbelastete Böden	22
§ 35 Belastete Standorte / Altlasten	22
§ 36 Störfälle	22
6. Natur- und Kulturobjekte	23
§ 37 Geschützte Einzelbäume	23

§ 38	Geschützte archäologische Fundstellen	23
§ 39	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	23
§ 40	Wald- und Feldgehölze, Hecken	24
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	25
§ 41	Wohn-, Kern- und Zentrumszone	25
§ 42	Arbeitszonen / weitere Zonen.....	26
IV.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	27
§ 43	Verfahren.....	27
§ 44	Inkrafttreten und Übergangsrecht	27
§ 45	Aufhebung des alten Rechts.....	27
V.	GENEHMIGUNGSVERMERK	28
ANHANG	29	
Anhang 1: Zentrumsstudie Stüsslingen (werk1, 2018)	29	

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom __.__.____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Stüsslingen mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ vom __.__.____ in Kraft.

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

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 *Zweck* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über die Nutzung, die Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet die Bauzonenpläne mit Lärmempfindlichkeitsstufen (Ortsteil Stüsslingen, Ortsteil Rohr) im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan im Massstab 1:5'000, die Naturgefahrenpläne (Ortsteil Stüsslingen, Ortsteil Rohr) im Massstab 1:2'000 sowie die Erschliessungspläne (Ortsteil Stüsslingen Süd, Ortsteil Stüsslingen Nord, Ortsteil Rohr) im Massstab 1:1'000.

§ 2 Zuständige Behörden

- 1 *Bei Nutzungsplanungen* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Bauzonenpläne, Gesamtplan, Erschliessungspläne, Naturgefahrenpläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.
- 2 *Bei Baugesuchen* Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

Gegen Entscheide und Verfügungen der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 ff. PBG die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Pflicht / Darstellung* Für die in den Zonenplänen bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist als Grundlage vor einer Überbauung ein rechtsgültiger Gestaltungsplan zu erarbeiten.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1), <https://bgs.so.ch/frontend/versions/4724>

² Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.61/versions/4748

Ergänzend gelten für Reiheneinfamilienhäuser in der W2 (siehe § 15) und für Terrassenhäuser in der W2H (siehe § 16) eine Gestaltungsplanpflicht. Weiter ist § 46 PBG zu beachten.

Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Nebenbauten in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zu nehmen.

3 Anforderungen

Der Gemeinderat ist vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans über die Bebauungsabsicht zu orientieren. Der Gemeinderat entscheidet anschliessend, ob vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans ein informelles qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und -studienaufträge) bzw. ein vergleichbares Verfahren (z.B. Workshopverfahren) durchzuführen ist. Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt für das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erarbeiten.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Weiter wird eine rationelle und hohe gestalterische sowie funktionale Qualität der Verkehrserschliessung und der Parkierung vorausgesetzt.

Zusätzlich kann vom Gemeinderat für den Gestaltungsplan verlangt werden (nicht abschliessend):

- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)
- Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis
- Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
- Umgebungsgestaltungsplan mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)

Für bestimmte gestaltungsplanpflichtige Gebiete gelten gebietsspezifische Anforderungen (siehe Absatz 5).

4 Zulässige Abweichungen (Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung erhöhter Qualitätsanforderungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 41 und § 42 dieses Reglements) sind wie folgt:

- Die maximal zugelassene Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen und in der Gesamtsumme pro Parzelle um maximal 10 % überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe ist nicht zulässig.
- Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitung ist im Gestaltungsplan festzulegen.

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni. Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe eines Bonus.

Alle Boni (inkl. Energieeffizienz nach § 39 Abs. 3 KBV) bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

5 *Gebietsspezifische Anforderungen und Abweichungen*
(Buchstabe siehe Bauzonenplan)

Gestaltungsplanpflichtige Gebiete A und B

Für den Gestaltungsplan gilt folgendes zu beachten:

- Als Basis für den Gestaltungsplan dienen die Zentrumsstudie (Anhang 1 des Zonenreglements), die Vorschriften der Zentrumszone § 18 sowie die nachfolgend aufgeführten Anforderungen.
- Die Erarbeitung ist in enger Zusammenarbeit mit der «Kommission Dorfzentrum» anzugehen. Bei Bedarf können der Kanton sowie weitere Fachpersonen beigezogen werden.
- Die Entwicklung innerhalb der Gebiet A und B kann in Etappen erfolgen.
- Die angrenzenden Bestandsbauten sowie die Umgebung (inkl. Strassenräume, Freiräume und Stüsslingerbach) müssen einbezogen werden.
- Typologien und Nutzungen gemäss Zentrumsstudie (werk1 2018) sind:
 - Gebiet A: Doppel- und Dreifamilienhäuser (Wohnnutzung), Mehrfamilienhaus, Pavillonbaute (gemischte Nutzung) sowie eine gemischte Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebaute (GB Stüsslingen Nr. 2390).
 - Gebiet B: Doppel- und Dreifamilienhäuser (Wohnnutzung)
- Die Parkierung hat für das Gebiet A und B in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen, davon ausgenommen ist eine beschränkte Anzahl Kurzzeit-/Besucherparkplätze und maximal 1 Parkplatz je Wohnung in deren unmittelbarer Nähe. Die für das Restaurant Kreuz angemessene Anzahl Parkplätze muss oberirdisch sichergestellt werden.
- Der öffentliche Dorfplatz dient der Entwicklung eines attraktiven Dorf- und Begegnungszentrums für Jung und Alt.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet C

Der Gestaltungsplan hat sich an der Zentrumsstudie (Anhang 1) sowie an der Grundnutzung der Kernzone § 17 zu orientieren. Der Umgang mit der Hochwassergefährdung und dem Oberflächenabfluss ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet D

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist insbesondere aufzuzeigen:

- Der Umgang mit bestehendem Objekt (Schulstrasse 14).
- Die Machbarkeit einer unterirdischen Parkieranlage (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze).
- Eine zentrale Erschliessung (eine gebündelte Ein- und Ausfahrt).
- Ein Umgebungskonzept / Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden Hostet, der Berücksichtigung des Stüsslingerbachs und Angaben zu Neupflanzungen.
- Der Umgang mit der Hochwassergefährdung und dem Oberflächenabfluss.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet E

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist insbesondere die Machbarkeit einer unterirdischen Parkieranlage (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze) aufzuzeigen.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet F

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist insbesondere die Machbarkeit einer zentralen Erschliessung (gebündelte Ein- und Ausfahrt) sowie eines rücksichtsvollen Übergangs zum reformierten Kirchgemeindehaus aufzuzeigen.

Gestaltungsplanpflicht Gebiet G

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist insbesondere aufzuzeigen:

- Der Umgang mit dem bestehenden Objekt (Gösgerstrasse 3, falls Erhalt) und das Aufzeigen der Bebauung bei einer Etappierung.
- Der Umgang mit der angrenzenden geschützten Baute (Kapelle), den weiteren Bestandsbauten ausserhalb des Gebietes sowie der Dorfeingangssituation.
- Die Eingliederung ins Ortsbild (u.a. zulässige maximale Gesamthöhe von 11 m).
- Ein Umgebungskonzept / Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden Hostet, mit einer klaren Abgrenzung zum Parkplatz der Friedhofskapelle, Angaben zu passenden Neupflanzungen, um einen harmonischen Dorfeingang zu gestalten.
- Die Machbarkeit einer unterirdischen Parkieranlage (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze).
- Erschliessung mittels einer zentralen Erschliessung (eine gebündelte Ein- und Ausfahrt).

Gestaltungsplanpflicht Gebiet H

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist insbesondere aufzuzeigen:

- Der Umgang mit dem bestehenden Objekt (Schafmattstrasse 10).
- Die Eingliederung ins Ortsbild inkl. Strassenraum und Grünräume.
- Der Umgang mit den engen Platzverhältnissen.
- Der Umgang mit dem Dorfbach.
- Zweckmässige Erschliessung via Schafmattstrasse (Kantonsstrasse).

Im Gestaltungsplan sind die angrenzenden Bestandesbauten ausserhalb des Gebietes sowie die Umgebung (inkl. Strassenraum) miteinzubeziehen.

6 Gebiete mit
genehmigtem
Gestaltungsplan

Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) entscheidet der Gemeinderat über die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht.

7 Zuständigkeit

Kommunale Gestaltungspläne sind vom Gemeinderat und kantonale Gestaltungspläne vom Regierungsrat zu erlassen.

§ 4

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

1 Zweck

Der Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).

2 Anforderungen /
Bedingungen

Als Voraussetzung gilt es eine sorgfältige gestalterische Einbettung ins Ortsbild unter Einbezug der umliegenden Strukturen (Bauten, Strassenraum und Grünräume) zu gewährleisten.

Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen in der Wohnzone, 2-geschossig (W2) und 2-geschossig am Hang (W2H) erteilt werden:

- Für die Erweiterung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).

- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art überbaut werden (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit im Durchschnitt über das gesamte Gebiet / Parzelle). Studios / Ateliers werden nicht als Wohneinheit gezählt.
 - Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine zentrale Parkierung verfügen.
- 3 *Maximaler Boni* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig und 2-geschossig am Hang zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 10 % pro Parzelle überschreiten.
- Ein Bonus ohne Gestaltungsplan ist nicht mit einem Bonus nach § 3 Abs. 4 kumulierbar.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde der Gemeinde Stüsslingen zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs).
- Der Gemeinderat muss beratend beigezogen werden.

§ 5 Überbauungsziffer

- 1 *Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten* Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (Unterniveaubauten gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 41 und § 42 dieses Reglements aufgeführt.

§ 6 Grünflächen und Grünflächenziffer

- 1 *Grünflächen* Grünflächen sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Invasive Neophyten sind verboten³.
- 2 *Grünflächenziffer* Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen⁴ zur anrechenbaren Grundstückfläche.
- Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 41 und § 42 dieses Reglements aufgeführt.
- Ist diese Vorschrift bei bereits überbauten Parzellen nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.

§ 7 Bauweise und Gestaltung

- 1 *Quartieranalyse / Strategie Innenentwicklung* Für die Erarbeitung von Neubauprojekten ist die Quartieranalyse (Ortsteil Stüsslingen) bzw. die Strategie Innenentwicklung (Ortsteil Rohr) hinweisend zu berücksichtigen. Die Baubehörde beachtet die beiden Grundlagen bei der Beurteilung von Baugesuchen.
- 2 *Dachbegrünung* Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten (z. B. Carport und Sitzplätze). Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.

³ siehe Verordnung über den Umgang mit Organismen der Umwelt (Freisetzungsverordnung, SR 814.911). <https://fedlex.data.admin.ch/eli/oc/2008/614>

⁴ Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellplätze dienen (§ 36 KBV). Als natürliche Bodenflächen gelten auch Steingärten mit minimaler Bepflanzung sofern ohne Folie, Kies-, Mergel- und Ruderalflächen, nicht aber Terrassen mit Steinplatten, Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen sowie Schwimmbäder/ Pools. Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (gem. IVHB-Erläuterungen, Stand: 03.09.2013, Baukonferenz 2017 und 2022 sowie Mitteilungsblatt BJD 2020).

- 3 *Nebenbauten* Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung (Materialisierung, Farbgebung, Dachform) den Hauptbauten unterzuordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten.
- 4 *Ersatzneubauten* Ersatzneubauten haben sich an der bestehenden Körnung der umliegenden Siedlung (Stellung, Volumetrie, Massstab) zu orientieren.

§ 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 Solaranlagen

- 1 *Gestalterischer Grundsatz* Solaranlagen (Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) 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. Solaranlagen dürfen weder die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude stören, noch dürfen Solaranlagen an Fassaden störend wirken (z.B. bezüglich Ortsbild, Lichtreflexion).

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit einer flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

- 2 *Baubewilligung* Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bedingen zwingend eine Baubewilligung
- in Gebieten innerhalb der Juraschutzzone,
 - in Gebieten in der Kernzone und Zentrumszone,
 - bei kantonal geschützten Gebäuden und
 - wenn die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 und Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1⁵) nicht erfüllt sind.

Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

Im Rahmen der Baubewilligung ist durch die Gemeinde eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.

- 3 *Meldepflicht* Für alle anderen Solaranlagen gilt das Meldeverfahren nach § 3^{bis} KBV.

§ 10 Mobilfunkanlagen

- 1 *Alternativstandorte* Im Rahmen der Standortsuche für Mobilfunkanlagen ist die Gemeinde durch die Mobilfunkanbieter zu konsultieren. Dabei kann die Gemeinde Alternativstandorte zur Überprüfung vorschlagen.

⁵ Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>

§ 11 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV⁶) sind in den Bauzonenplänen verbindlich festgelegt sowie in § 41 und § 42 dieses Reglements aufgelistet.
- 2 *Lärmnachweis* Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (z.B. entlang der Kantonsstrasse) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist.
Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen, kann die Baubehörde im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten durch den Gesuchsteller verlangen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft, Parkhäusern, grösseren Parkplätzen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen oder bei Wärmepumpen.
- 3 *Alltagslärm* Die Beurteilung von Alltagslärm⁷ erfolgt durch die Baubehörde gestützt auf Artikel 15 Umweltschutzgesetzgebung (USG, SR 814.01⁸) bzw. Art. 40 Abs. 3 Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 12 Sexgewerbe

- 1 Das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) ist nur in der Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung zulässig.

§ 13 Tierhaltung in der Bauzone

- 1 *Zonenkonformität* In den Bauzonen ist nur die hobbymässige Tierhaltung⁹ sowie die Tierhaltung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe zonenkonform.
- 2 *Immissionen*
 - Lärm¹⁰: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).
 - Geruch: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1¹¹).
- 3 *Haltung und Unterbringung* Die Baubehörde kann ein Baugesuch mit möglichen Geruchs- oder Lärmimmissionen dem Amt für Umwelt (AfU) sowie dem Veterinärdienst zur Einhaltung der Tierschutzgesetzgebung (TSchG) zur Stellungnahme unterbreiten.

⁶ Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41),

⁷ Für die Beurteilung von Alltagslärm fehlen neben der Ermittlungsmethode auch zahlenmässige Belastungsgrenzwerte. Die Beurteilung erfolgt durch die Vollzugsbehörde im Einzelfall gestützt auf Artikel 15 USG (Art. 40 Abs. 3 LSV). Siehe auch Vollzugshilfe im Umfang mit Alltagslärm <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/ beurteilung-alltagslaerm.html>.

⁸ Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1122_1122_1122/de

⁹ Als hobbymässige Tierhaltung gelten in Stüsslingen in Anlehnung an Rechtsprechungen maximal (nicht kompensierbar): 4 Pferde (VWBES.2008.403), 4 Hunde (BGE 1C_538/2011 E), 10 Hühner (VG.2016.147/E).

¹⁰ Lärmimmissionen ausgehend von Tieren gelten als Alltagslärm (siehe § 11 Abs. 3 dieses Reglements).

¹¹ Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/208_208_208/de

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 14

Zonen / Gebiete / Objekte

<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet von Stüsslingen (Ortsteil Stüsslingen und Rohr) ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Wohnzone, 2-geschossig am Hang	W2H
	Kernzone	K
	Zentrumszone	Z
	Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 2-geschossig	GW2
	Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 3-geschossig	GW3
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
<i>Eingeschränkte Bauzonen</i>	Grünzone	G
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	UFZi
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	Reservezone Wohnen	R
	Sondernutzungszone Golfplatz	SG
	Landwirtschaftszone	L
	Spezielle Landwirtschaftszone	LW
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	UFZa
	Hofstattzone	HS
	Landschaftsschutzzone	LS
	Schutzzone Wildtierkorridor	WS
	Grundwasserschutzzone	S1/S2/S3
	Naturgefahren	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	Geschützte Einzelbäume	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	
	Wald- und Feldgehölze, Hecken	
<i>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</i>	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 15	Wohnzone, 2-geschossig	W2
1 <i>Zweck</i>	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung	
2 <i>Nutzung</i>	Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers usw.) In der Wohnzone, 2-geschossig ist ein Gewerbeanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.	
3 <i>Bauweise</i>	Zulässig sind Einfamilien- und Doppelhäuser, deren Bauweise der W2 angepasst ist.	
4 <i>Dachgestaltung Ortsteil Rohr</i>	Im Ortsteil Rohr sind in der W2 nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° beidseitig gleich geneigt zulässig. Es sind nur rote oder braune Tonziegel oder Eternitschiefer zulässig.	
5 <i>Baumasse</i>	Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
6 <i>Gestaltungsplanpflicht für Reihenhäuser</i>	Reihenhäuser bedingen in der Zone W2 das Vorliegen eines genehmigten Gestaltungsplans. In diesem sind insbesondere die Qualitätsanforderungen gemäss § 3 dieses Reglements nachzuweisen.	
7 <i>Gebiet mit besonderen Bestimmungen</i>	Für die auf dem Bauzonenplan des Ortsteils Stüsslingen gekennzeichneten Gebiete gilt:	
- <i>Ortsteil Stüsslingen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - GB Stüsslingen Nrn. 118 (Teil) und 2286: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind maximal zwei Hauptbauten zulässig. - Reihenhäuser sind auch mit Gestaltungsplan nicht zulässig. - Für GB Stüsslingen Nr. 2286 gilt zudem, dass der bestehende Baumbestand wenn immer möglich zu erhalten ist. Ist dies nicht möglich, ist der Gemeinderat in die Gestaltung des Siedlungsrandes zum Golfplatz einzubeziehen. - GB Stüsslingen Nrn. 1930, 1931, 1932, 2024, 2334, 2412: Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Es gilt § 33 Abs. 9 und 10 zu beachten. 	
- <i>Ortsteil Rohr</i>	Für die auf dem Bauzonenplan des Ortsteils Rohr gekennzeichneten Gebiete gilt: <ul style="list-style-type: none"> - GB Rohr Nrn. 511, 512, 513: Vor Baugesuchseingabe ist ein Workshopverfahren für das ganze Gebiet durchzuführen. Die Bauherrschaft hat das Verfahren unter Beteiligung von Bauherrschaft, Architekten, Vertretern der Gemeinde sowie von Fachexperten (Raumplanung und Ortsbild) durchzuführen. Folgendes gilt es zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - Der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Bauform. - Erzielung einer homogenen Gesamtwirkung. - Rücksichtsvolle Einbettung der Bauten und des Terrains in die Umgebung. - Der Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft und auf das natürlich gewachsene Terrain abzustimmen. Stützmauern sowie geschlossene Einfriedungen sind am Übergang der Bauzone zur Landwirtschaftszone nicht erlaubt. - GB Rohr Nrn. 472, 503: Auch mit einem Gestaltungsplan sind Reihenhäuser unzulässig. 	

§ 16 Wohnzone, 2-geschossig am Hang W2H

- 1 *Zweck* Zone für 2-geschossige Wohnnutzung am Hang.
- 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers usw.)
In der Wohnzone, 2-geschossig am Hang ist ein Gewerbeanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.
- 3 *Bauweise* Zulässig sind Einfamilien- und Doppelhäuser, deren Bauweise der W2H angepasst ist. Terrassenhäuser sind in der Zone W2H bei Vorliegen eines genehmigten Gestaltungsplans zulässig. In diesem sind insbesondere die Qualitätsanforderungen gemäss § 3 dieses Reglements nachzuweisen.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 17 Kernzone K

- 1 *Zweck* Erhalten, Nutzen, Aufwerten und Ergänzen des historischen, charakteristischen und architektonischen Orts- und Strassenbildes mit den ortstypisch prägenden Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung sowie den Strassenräumen.
- 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Arztpraxen, Läden, Restaurants, Friseurbetriebe usw.), öffentliche Bauten und Anlagen sowie Landwirtschaftsbetriebe.
Nicht zulässig sind offene Lagerflächen.
- 3 *Bauweise* Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Orts- und Strassenbildes prägen. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich in Volumen, Massstab und Stellung, Bauweise, Proportion, Dachform, Dachvorsprung, Fassadengestaltung und farblicher Gestaltung in die bestehende Struktur einzuordnen.
- 4 *Dachformen, -farbe und -gestaltung* Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt. Davon ausgenommen sind Nebenbauten. Für die Bedachung von Hauptgebäuden in der Kernzone sind naturrote, rotbraune oder altrote Tonziegel zu verwenden. Von dieser Vorschrift sind Solaranlagen gemäss § 9 ausgenommen.
Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zulässig. Traufseitig ist ein Dachvorsprung im ortsüblichen Mass vorzusehen. Der giebelseitige Dachvorsprung ist der traditionellen Bauweise entsprechend gering zu halten.
- 5 *Baumasse* Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 6 *Besondere Bestimmungen* Zur Beurteilung der Eingliederung von Neubauten oder Ersatzneubauten hat die Baubehörde Baugesuche der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.
Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz Abweichungen von den Vorschriften der Kernzone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und die sinnvolle Weiterentwicklung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes angezeigt ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- 7 *Parkierung* Bei Neu- und Ersatzneubauten ist ab 6 Wohneinheiten eine unterirdische Parkierung vorzusehen. Ist dies aus technischen Gründen oder aus Gründen des Umweltschutzes nicht möglich, ist dies frühzeitig der Baubehörde darzulegen. Die Baubehörde kann nach erfolgter Prüfung eine Ausnahmegewilligung nach § 138 PBG erteilen.

- 8 *Gebiet mit besonderen Bestimmungen*
- *Ortsteil Stüsslingen*
 - *Ortsteil Rohr*
- Das auf dem Bauzonenplan des Ortsteils Stüsslingen gekennzeichnete Gebiet ist ab der Kantonsstrasse (Erlinsbacherstrasse) mit maximal einer gebündelten Ein-/Ausfahrt zu erschliessen.
- Das auf dem Bauzonenplan des Ortsteils Rohr gekennzeichnete Gebiet dient dem Schutz der Umgebung des kantonal geschützten Strohdachhauses vor beeinträchtigenden Bauten und Anlagen. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen bis maximal 1 m Höhe, welche das Gesamtbild des Strohdachhauses nicht stören.

§ 18**Zentrumszone****Z**

- 1 *Zweck*
- Aufwerten, sinnvolles Erneuern und Weiterentwickeln bzw. Entwickeln nördlich der historischen Wegkreuzung (Hauptstrasse, Erlinsbacherstrasse, Bachstrasse) zu einem Dorfzentrum mit einer gemischten Nutzung in dichter und qualitativ hochstehender Bauweise. Das wertvolle und historische Orts- und Strassenbild soll angemessen gewahrt und berücksichtigt werden.
- Durch eine hohe architektonische Qualität und eine attraktive Gestaltung der Aussen- und Grünräume und des angrenzenden Strassenraums soll sich das Gebiet als Visitenkarte der Gemeinde präsentieren.
- 2 *Nutzung*
- Gemischte Nutzung aus Wohnen, nicht oder mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Büro, Arztpraxen, Läden, Restaurants, Friseurbetriebe usw.) sowie öffentlichen Bauten und Anlagen
- Nicht zulässig sind:
- Reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten (mit Ausnahme im gekennzeichneten Gebiet in der Zentrumsstudie, werk1, 2018)
 - Landwirtschaftliche Bauten
 - Verkehrs- und publikumsintensive Betriebe
 - offene Lagerflächen
 - Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion
 - grössere Einkaufszentren / Fachmärkte (gesamte Fläche Einkaufszentren / Fachmärkte > 1'000 m²)
 - Betriebe des Automobilgewerbes inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shops, Waschstrassen etc.)
- 3 *Bauweise*
- Zulässig ist eine dichte Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität im Aussenraum.
- 4 *Baumasse*
- Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Umsetzung Zentrumsstudie (werk1 2018)*
- Aus der Zentrumsstudie (werk1 2018, siehe Anhang) sind nachfolgende Elemente zu berücksichtigen:
- Bei Neubauvolumen ist darauf zu achten, dass sie in Volumetrie und Körnigkeit das Quartier respektieren.
 - Zwingend erhalten bleiben müssen die Ensemble-Wirkung der historisch gewachsenen Strukturen des bäuerlich geprägten Strassendorfs. Die grossvolumigen Bauernhäuser, die prägnanten Dachflächen und die Vorzonen / Vorgärten zum Strassenraum bilden ein prägendes Element der Zentrumszone.
 - Dem öffentlichen Charakter sowie der Gestaltung des Aussenraums kommt eine grosse Bedeutung zu. Dabei ist das Element 'Wasser' in die Überlegung einzubeziehen.

§ 19 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 2-geschossig GW2

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen
- 2 *Nutzung* Nicht oder massig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung
Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse darf max. 80 % betragen.
Nicht zulässig sind öffentliche Abfall- und Entsorgungsstellen.
- 3 *Bauweise* Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 20 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 3-geschossig GW3

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen
- 2 *Nutzung* Nicht oder massig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung, reine Gewerbebauten
- 3 *Bauweise* Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

- 1 *Zweck* Zone für benötigte Flächen für öffentliche Aufgaben
- 2 *Nutzung* Öffentliche Nutzungen
- 3 *Bauweise* Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen
- 4 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Im Ortsteil Rohr sind in der öBA nur rote oder braune Tonziegel, Betonziegel oder Eternitschiefer zugelassen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einpassen.
- 6 *Gebiet mit besonderen Bestimmungen* Die Erschliessung des auf dem Bauzonenplan des Ortsteils Rohr gekennzeichneten Gebiets, ist durch ein Fusswegrecht über den östlich davon in der Wohnzone befindliche Parzellenteil sicherzustellen.

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 22	Grünzone	G
1 <i>Zweck</i>	Freihaltung von Überbauungen, Sicherung und Schaffung von Frei- und Naturflächen im Siedlungsgebiet entlang des Stüsslingerbachs sowie Sicherung von Gartenanlagen entlang des Siedlungsrandes.	
2 <i>Nutzung und Bauweise</i>	Die Grünzone ist naturnah zu gestalten. Es sind maximal eingeschossige Kleinbauten (Gartenhäuschen / Geräteschuppen max. 10 m ² , Kleintierstall max. 10 m ²) und bauliche Anlagen (Feuerstelle, Cheminées, Spielplätze) zulässig. Es sind maximal 2 Bauten bzw. Anlagen zulässig (nicht kompensierbar). Nicht zulässig sind nicht aufgezählte Bauten und bauliche Anlagen (u.a. Einfriedungen als Mauern, Abstellplätze, Terrainveränderungen, festverbaute Bassins).	
§ 23	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	UFZi
1 <i>Zweck</i>	Die Uferschutzzone innerhalb der Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.	
2 <i>Darstellung</i>	In den Bauzonenplänen dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen und bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. Nicht zulässig ist insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kleinkinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden 	
4 <i>Unterhalt</i>	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15 ¹²). 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 <i>Gestaltung und Bewirtschaftung</i>	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201 ¹³ , insbesondere Art. 41c) und der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81 ¹⁴).	
6 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Für die Aufwertung des Uferbereichs sollen entlang des Fließgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume gefördert werden. Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig.	

¹² Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA), <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

¹³ Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863/de

¹⁴ Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2005/478/de>

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 24 Reservezone Wohnen R

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

§ 25 Sondernutzungszone Golfplatz SG

- 1 *Zweck* Erstellung und Betrieb eines 18-Loch Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen, der optimal auf den Natur- und Landschaftsschutz abgestimmt ist.
- 2 *Nutzung* Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss dem rechtgültigen Zonen- und Gestaltungsplan (RRB Nr. 749 vom 7. April 1998) sowie den erfolgten Änderungen (RRB Nr. 2007/250 und RRB Nr. 2015/1530).

§ 26 Landwirtschaftszone L

- 1 *Zweck* Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 *Nutzung* Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700¹⁵) und PBG (insb. § 37^{bis} PBG).
- 3 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Bauweise* Standort, Proportion, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich an den ortsüblichen Formen orientieren und gut in die bestehende Bebauung sowie ins Landschaftsbild einordnen. Die unmittelbare Umgebung von Landwirtschaftsbauten ist in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu begrünen.
- 5 *Dachform* Landwirtschaftliche Hauptbauten: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
Landwirtschaftliche Zweckbauten: Dachneigung > 10°
- 6 *Weitere Bestimmungen* Wo die Landwirtschaftszone von der Juraschutzzone überlagert wird, gelten zusätzlich die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141¹⁶).

§ 27 Spezielle Landwirtschaftszone LW

Spezielle Landwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und § 37^{bis} Abs. 3 PBG. Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan mit RRB Nr. 2006/2133.

¹⁵ Raumplanungsgesetz (RPB, SR 700), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

¹⁶ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), Kanton Solothurn, <https://bgs.so.ch/frontend/versions/3690>

5. Überlagernde Festlegungen

§ 28	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
1 <i>Zweck</i>	<p>Die 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.</p> <p>Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.</p>	
2 <i>Darstellung</i>	Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).	
3 <i>Nutzung</i>	<p>Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.</p> <p>Die Uferschutzzone bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. Nicht zulässig ist insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kleinkinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden 	
4 <i>Unterhalt</i>	<p>Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15).</p> <p>Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.</p>	
5 <i>Gestaltung und Bewirtschaftung</i>	<p>Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).</p> <p>Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.0 m Breite anzulegen.</p>	
6 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her 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.	
§ 29	Hofstattzone	HS
1 <i>Zweck</i>	Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen bzw. dessen Förderung als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraums für Pflanzen und Tiere.	
2 <i>Darstellung</i>	In den Nutzungsplänen (Bauzonenpläne und Gesamtplan) dargestellt als der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung.	

- 3 *Nutzung* Die zur Förderung angemeldeten Hofstattbäume bzw. Hofstattzonen (siehe Absatz 4) dürfen ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hochstammbäume zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen. Werden keine Förderbeträge bei der Gemeinde beantragt, sind keine Einschränkungen bezüglich der gültigen Grundnutzung vorhanden.
- 4 *Förderung* Der Gemeinderat kann die Grundeigentümerschaft / Bewirtschafter mittels Förderbeiträgen für die Pflege und Neupflanzung basierend auf dem kommunalen Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen¹⁷ unterstützen.

§ 30 **Landschaftsschutzzone** **LS**

- 1 *Zweck* Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft von Rohr bzw. des Südhangs im Ortsteil Stüsslingen (Gugen- und Rebenfeld).
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt als der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung.
- 3 *Nutzung* Gemäss Grundnutzung (§ 26 Landwirtschaftszone) soweit mit dem Zweck nach § 30 Abs. 1 vereinbar.
- 4 *Bauten und Anlagen* Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), neue Entwässerungen sowie landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
- 5 *Landschaftselemente* Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze sind ungeschmälert zu erhalten.
- 6 *Ausnahmen* Bienenhäuschen und kleinere Weideunterstände können erstellt werden, wenn sie sich sehr gut in die Landschaft eingliedern und wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

§ 31 **Schutzzone Wildtierkorridor** **WS**

- 1 *Zweck* Die Zone dient der Erhaltung des Wildtierkorridors sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung. Die Durchgängigkeit des Korridors ist ungeschmälert zu erhalten. Bei bestehenden Behinderungen ist die Durchgängigkeit, soweit möglich, zu verbessern. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt als der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung.
- 3 *Nutzung* Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Für feste Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können, ist eine Baubewilligung erforderlich. Temporäre Mehrdrahtsysteme sind bewilligungsfrei.
- 4 *Besondere Bestimmungen* Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

¹⁷ Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen in den Hofstattzonen.

§ 32 Grundwasserschutzzonen S1/S2/S3

- 1 *Zweck* Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der Quelfassungsareale.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Grundwasserschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert.
- 4 *Hinweise* Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonenpläne und das Schutzzonenreglement des Ortsteils Stüsslingen gemäss RRB Nr. 461 vom 15.02.1983 bzw. des Ortsteils Rohr gemäss RRB Nr. 6677 vom 24.11.1981.

§ 33 Naturgefahren

- 1 *Zweck* Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die folgenden Bestimmungen.

- 2 *Darstellung* Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss kantonalem Geoportal zu berücksichtigen.

Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen:

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

- 3 *Auflagen* Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (Schulen, Altersheimen usw.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen.

- 4 *Zuständigkeit* Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren über die vorhandene Gefährdung und macht diese auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)

- 5 *Auflagen* Allgemein
 - a) Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig.
 - 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.
 - c) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

Gefahrenprozess Wasser

- 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.
- e) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen 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.

Gefahrenprozess Sturz

- h) Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- i) Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenzone standhalten.
- j) Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

- 6 *Zuständigkeit* Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Schutzmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.
- Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.

Verbotbereich erhebliche Gefährdung (rot)

- 7 *Allgemein* 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 aller Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

Ausnahmen

- 8 *Ausnahmen* Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung des Naturgefahrenplans nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.

Oberflächenabfluss

- 9 *Grundlagen* Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt der Naturgefahrenplan (orientierend dargestellt) auf Grundlage der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.
- 10 *Auflagen* Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
- 11 *Zuständigkeit* Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen untersagen.

§ 34 Schadstoffbelastete Böden

- 1 *Beschreibung* Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 35 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 USG in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹⁸) 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, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die 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.

§ 36 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 (StFV¹⁹) 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 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen sind zu prüfen.

¹⁸ Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2261_2261_2261/de

¹⁹ Verordnung über den Schutz vor Störfällen (AstFV, SR 814.012), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/748_748_748/de

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 37 Geschützte Einzelbäume

- 1 *Zweck / Schutz* Erhalt der markanten Bäume im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Gesamtplan) dargestellt.
- 3 *Massnahmen* Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Bei einem Abgang ist am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen. Die Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung erlaubt) bedarf einer Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung. Die Gemeinde kann Neupflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

§ 38 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 *Zweck* Erhalten der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Gesamtplan) dargestellt.
- 3 *Hinweis* Vor der Erteilung einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen, zur Zustimmung einzureichen.

§ 39 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte

- 1 *Grundsatz* Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 *Geschützte Gebäude / Objekte* Die in den Nutzungsplänen als geschützt dargestellten Objekte, weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch einen Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 3 *Schützenswerte Gebäude / Objekte* Die in den Nutzungsplänen als schützenswert dargestellten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten / Objekte, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das

Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz abgebrochen werden.

- 4 *Erhaltenswerte Gebäude* Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert dargestellten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften einhält, vorliegt. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

§ 40

Wald- und Feldgehölze, Hecken

- 1 *Wald- und Feldgehölze* Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

- 2 *Hecken* Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451²⁰) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141²¹) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie²²).

Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

Hecken (ausserhalb der Bauzone) sowie entlang von Gewässern sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahren festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m innerhalb und 12.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.

Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

²⁰ Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1966/1637_1694_1679/de

²¹ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), Kanton Solothurn, https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/435.141/versions/5281

²² Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie https://www.so.ch/fileadmin/inter-net/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 41 Wohn-, Kern- und Zentrumszone

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2H Wohnzone, 2-geschossig am Hang	K Kernzone	Z Zentrumszone
min. Geschosszahl [G]	1	1	1	2 ²³⁾
max. Geschosszahl [G]	2	2	2	2 / 3
Zulässigkeit Attikageschoss	Stüsslingen: ja Rohr nein	nein	nein	nein
Dachform	Stüsslingen: keine Vorgaben Rohr: Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer (ausgenommen bei Nebenbauten)	Keine Vorgaben	beidseits gleichgeneigte Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer (ausgenommen bei Nebenbauten)	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (ausgenommen bei Nebenbauten und Pavillonbau)
Dachneigung	Stüsslingen: keine Vorgaben Rohr: 30° - 45°	Keine Vorgaben	Stüsslingen: keine Vorgaben Rohr: 30° - 45°	Keine Vorgaben
max. Gebäudelänge [Gl]	30 m	30 m	40 m	24)
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
max. Gesamthöhe [Gh]	11 m	10 m	13 m	13 m
max. Überbauungsziffer [ÜZ]				
- Vollgeschosse	30 %	30 %	35 %	30%
- Unterniveaubauten/ Untergeschosse	60 %	60 %	80 %	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %	30 %	40 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II (gebietsweise aufgestuft ES III)	ES II	ES III	ES III

²³ Ausgenommen sind Nebenbauten nach § 28 Abs. 1^{bis} KBV sowie in der Zentrumszone ein 1-2 geschossiger Pavillonbau (gem. Zentrumsstudie, werk1 2018).

²⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans bzw. des vorgelagerten Verfahrens zu regeln.

§ 42 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	GW2 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 2-geschossig	GW3 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 3-geschossig	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	L Landwirtschaftszone
min. Geschosszahl [G]	1	2 ²⁵⁾	1	1
max. Geschosszahl [G]	2	3	2	2
Zulässigkeit Attikageschoss	nein	nein		
max. Gebäudelänge [Gl]	35 m	40 m		
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.5 m	10.5 m	Ortsteil Stüsslingen 9 m / Ortsteil Rohr 7.5 m	7.5 m
max. Gesamthöhe [Gh]	12.5 m	14 m	Salzsilo Stüsslingen: 14 m	
max. Überbauungsziffer [ÜZ]				
- Vollgeschosse	30 %	30 %		
- Unterniveaubauten/ Untergeschosse	60 %	60 %		
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES II	ES III

²⁵ Ausgenommen sind Nebenbauten nach § 28 Abs. 1^{bis} KBV

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 43 Verfahren

- 1 *Erlass* Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff PBG des Kantons Solothurn.

§ 44 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* Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 45 Aufhebung des alten Rechts

- 1 *Aufhebung* Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglemente mit RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000 bzw. RRB Nr. 855 vom 23.04.2002 aufgehoben.
- 2 *Besitzstands-garantie* Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2022 bis 23. November 2022
2. Öffentliche Auflage vom 3. April bis 4. Mai 2023

Beschlossen vom Gemeinderat Stüsslingen am 21. August 2023



Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2024/1661 vom 22. Oktober 2024

publiziert im Amtsblatt vom 15. November 2024

Der Staatsschreiber



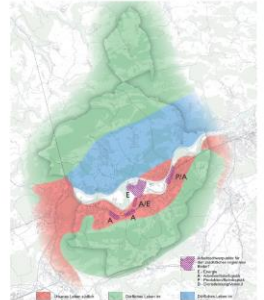
ANHANG

Anhang 1: Zentrumstudie Stüsslingen (werk1, 2018)

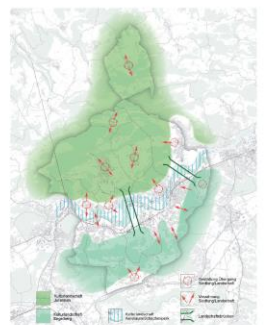
WERK1 22.11.2018



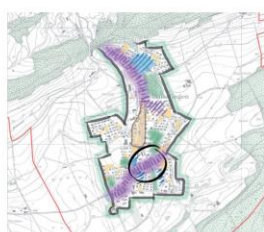
Raumkonzept Kanton Solothurn



REK Niederamt
•dörfliches Leben im Juraraum
•zuerst Siedlungslücken füllen



REK Niederamt

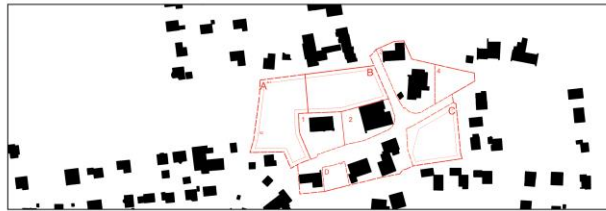


Räumliches Leitbild Stüsslingen
•Aufwerten des Dorfzentrums
•Erhalten der Grünräume im Siedlungsgebiet



Workshop Dorfzentrum

ZENTRUMSTUDIE STÜSSLINGEN Analyse



Als Lage des Dorfzentrums wurde im Leitbildplan Siedlung der Bereich um das Restaurant Kreuz vorgeschlagen. Er weist eine heterogene und eher lückige Struktur auf.

Das Gebiet Kreuz (Quartier 1 Zentrum) bildet als Entwicklungsschwerpunkt zu einem eigentlichen Dorfzentrum ein dynamisches Handlungsgebiet, welches einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde liefern kann. Durch die Verkehrsgüte wird die Lagequalität für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen sowie spezifischen Wohnformen positiv beeinflusst. Eine entsprechende Zonierung in Form einer neu zu formulierenden Zentrumzone soll diesen Entwicklungsschwerpunkt unterstützen.



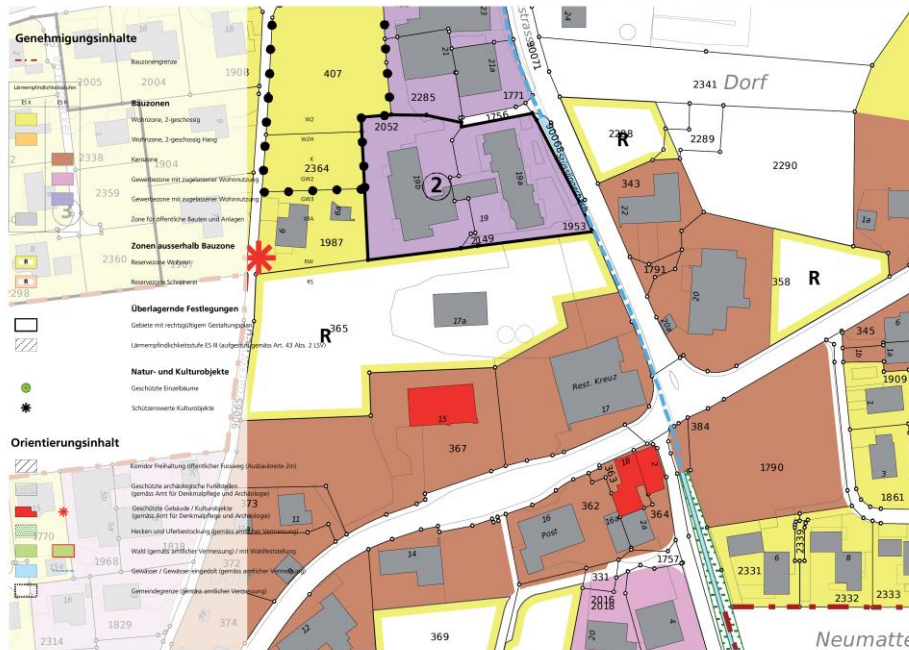
Luftbild 1952



Orthofoto



Bilder Bestandssituation



Rechtsgültiger Zonenplan

ZENTRUMSSTUDIE STÜSSLINGEN Variantenstudie



Variante L-förmig: Skizze



Variante L-förmig: Schwarzplan

- +gemeinschaftliche Grünfläche
- +Gebäudeabstände
- unpassende Körnigkeit im Westen (Teilbereich A)
- schwache Raumdefinition im Teilbereich C



Variante Langhaus: Skizze



Variante Langhaus: Schwarzplan

- +Gewerbebetrieb separat
- +Raumdefinition (Stärkung Dorfzentrum)
- Gebäudeabstände
- unklare Raumdefinition Teilbereich C



Variante EFH: Skizze

- +qualitative Aussenraumgestaltung (2 Inseln im Platz)
- +essende Typologie für Basen am Hang
- +starke Raumdefinition im Teilbereich C
- Gebäudeabstände



Historische Einordnung: Kartenwerke aus 1872, 1940 und 1989



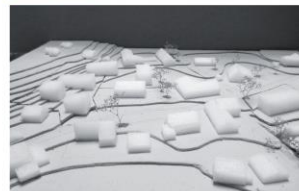
Planungsperimeter

Im unbebauten Bereich der Parzelle GB Nr. 358, 1790, 365 und 480 (Zentrum/ Kreuz) besteht ein hohes Verdichtungspotenzial. Die Reservewezone auf der Parzelle GB 365 sollte für die bauliche Entwicklung in die Bauzone integriert werden. Bei Neubauvolumen ist darauf zu achten, dass sie in Volumenreife und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und einen positiven Beitrag zum Charakter des bestehenden Ortsbilds entlang der Hauptstrasse leisten. Die Ensemble-Wirkung der historisch gewachsenen Strukturen des bäuerlich geprägten **Strassendorfs** mit seinen grossvolumigen Bauernhäusern, prägnanten Dachflächen und Vorzonen/ Vorgärten zum Strassenraum bilden prägende Elemente im Quartier.Zentrum und sollten zwingend erhalten bleiben.

Wichtig für die zukünftige Entwicklung von Stüsslingen ist die Identifizierung und **Stärkung des Dorfzentrums**. Ziel ist ein aktiv genutztes, lebendiges Dorfzentrum/ Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Gesamtbild der Zentrumszone soll verdichtet, die **historische Wegkreuzung** sowie die Zentrumsachse genutzt, sinnvoll erneuert und weiterentwickelt werden.

Mögliche Nutzungen:

- Gewerbe und Gastronomie** (Café, Tea-Room, Restaurant, Bankomat, Hausarzt, Lebensmittel-Laden, Beck, Klein- Gewerbe, Dorfläden, Imbissbude)
- qualitativ hochstehende Wohnnutzung**
- attraktiver Aussenraum** (Fusswege, Sitzgelegenheiten, Blumen, Grünraum, Begegnungszone, Dorbrunnen, Spielplatz, Hestetzone)
- **Parkplätze** (Mobility, Tankstelle, Velostation, E-Bike Station, Park+Ride, Doppelnutzung mit Parkplatz Restaurant Kreuz)



Variantenstudie: Arbeitsmodell



- Zentrumszone (W)
- Zentrum: (GW)
- Freihaltefläche W2a
- GW3
- W3-
- geschützte Gebäude

Bereich A soll eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung in Hanglage ermöglichen. Eine gemeinschaftliche Unterturparkierung erscheint zwingend für Wohnparking und Dorfzentrumsnutzungen. Die Realisierung der Wohnnutzung muss an die Realisierung eines Mehrfamilien-Gewerbe-Gebäudes geknüpft werden.

Bereich B besteht aus **Dorfplatz** und Pavillon-Bau mit folgenden mögliche Nutzungen: Musik, Veranstaltungen, Versammlungen, Dorffest, Pop-up Store, Lokal, Pinte und/ oder Markthalle. Die Parkplätze für das Restaurant Kreuz müssen weiterhin gewährleistet sein. Eine **Fussweg-Verbindung** zur Bushaltestelle soll angeboten werden.

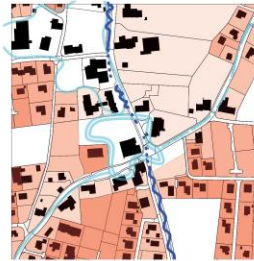
Bereich C soll den Hochwasserschutz resp. Raum für eine Erweiterung des **Stüssligerbachs** sichern. Wunschwert von der Typologie her wäre eine **Doppel- oder Reihenhäuser-Struktur**. Idealer Ort, um bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen.

Zonierung Dorfzentrum

WERK 1 22.11.2018



Schema Geschossigkeit



Schema öffentlich-privat



Schema Strassenraum

+historisches Strassendorf mit Hostetten
+Ausblick in die freie Landschaft



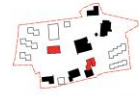
Schema Milacker

+Grüne Insel in Siedlungsgebiet
+aktiver Betrieb
+attraktive Ausgleichsfläche in Zentrumsnähe
+typisches Merkmal des regionalen Siedlungsmusters
+punktuelle Freihalten von Blickachsen und Wegverbindungen



Schema Körnigkeit

ZENTRUMSTUDIE STÜSSLINGEN Endvariante

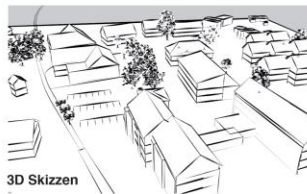
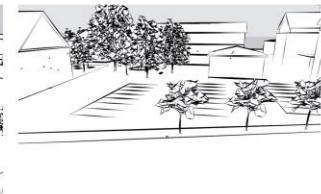
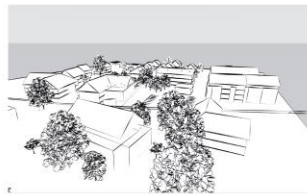


Die Endvariante dieser Zentrumsstudie leistet einen Beitrag auf den Parzellen GB Nr. 358, 365, 1790 und 2288, der in **verdichteter Bauweise** den Quartiercharakter respektiert und das Quartier qualitativ ergänzt. Es bietet sich die Chance, an zentraler Lage einen positiven Input auf die **Zentrumsfunktion** zu bewirken und zu dessen Aufwertung einen Beitrag leisten zu können (Potential Zentrumszone mit Dorfkernbildung).

Zur Evaluation der Nutzungsmöglichkeiten und einer entsprechenden **Qualitätssicherung** empfiehlt sich eine Gestaltungsplanpflicht in Kombination mit einem Konkurrenzverfahren.



Referenzbilder



3D Skizzen

Im **Bereich A** ist eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung in Hanglage mit Doppel- und Dreiparteienhäuser dargestellt.

Die Planung der Wohnnutzung ist an die Planung eines Mehrfamilien-Gewerbe-Gebäudes im **Bereich B** geknüpft. Dieses funktioniert in Kombination mit dem Dorfplatz und dem Pavillion-Bau.

Im **Bereich C** ist eine Reihenhaus-Struktur (evtl. genossenschaftlich organisiert) vorgeschlagen. Diese reagiert mit Carports auf die umliegende Situation und Körnigkeit.



Situationsplan Endvariante