

Zonenreglement

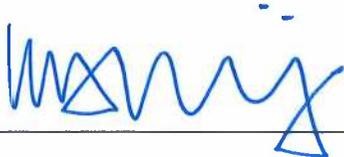
Gemeinde Oberdorf

Oberdorf, 31.01.2025

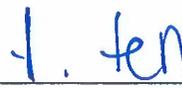
Öffentliche Auflage vom 24.08.2023 bis 25.09.2023

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Oberdorf
mit Beschluss Nr. 2024/15 vom 05.02.2024

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit Beschluss Nr. 2024/2074 vom 17.12.2024

Publikation Amtsblatt am 14. Februar 2025

Der Staatsschreiber:





Übersicht / Inhalt

1. Formelle und übergeordnete Vorschriften (neu)

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| § 1 | allgemeine Bestimmungen | - |
| § 2 | übergeordnete Bestimmungen | - |

2. Bauzonen

- | | | |
|------|---|-------------------|
| § 3 | Wohnzone 2-geschossig | W 2a (normal) |
| § 4 | Wohnzone 2-geschossig, Flachdach | W 2b (Flachdach) |
| § 5 | Wohnzone 2-geschossig, verdichtet | W 2c (verdichtet) |
| § 6 | Wohnzone 3-geschossig, reduzierte Höhe | W 3r |
| § 7 | Wohnzone 3-geschossig | W 3 |
| § 8 | Kernzone | K |
| § 9 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| § 10 | Arbeits- und Wohnzone Amiet-Areal | A |
| § 11 | Gewerbezone mit Wohnen | GW |
| § 12 | kantonaler Nutzungsplan Weissenstein, Zone Seilbahn, Zone Freizeitnutzung, Zone Parkierung (orientierend) | |
| § 13 | Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone) | |

3. Nicht Bauzonen

- | | |
|------|---------------------|
| § 14 | Landwirtschaftszone |
|------|---------------------|

4. Schutzzonen und Schutzobjekte

- | | |
|------|---|
| § 15 | Schutzzone Kirchenbezirk |
| § 16 | Ortsbildschutzzone |
| § 17 | Schutzzone Obere Leegasse |
| § 18 | kommunale Uferschutzzone |
| § 19 | Quellschutzzone |
| § 20 | kantonale Juraschutzzone |
| § 21 | kommunale Landschaftsschutzzone |
| § 22 | kantonale Naturreservate |
| § 23 | Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert |
| § 24 | Naturobjekte |
| § 25 | archäologische Fundstellen |

5. Übrige Zonen

§ 26 Abbauzone / Steinbrüche

6. Gebiete

§ 27 Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

§ 28 belastete Standorte

§ 29 Schadstoffbelastete Böden

§ 30 Naturgefahren

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 31 Verfahren

§ 32 Inkrafttreten und Übergangsrecht

§ 33 Aufhebung des alten Rechts

Anhang

Anhang 1 Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert

Anhang 2 Einzelbäume

Anhang 3 Anforderungen an Gestaltungspläne

Anhang 4 Qualitätsverfahren

1. Formelle und übergeordnete Vorschriften

§ 1 allgemeine Bestimmungen

Zweck	¹ Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG 711.11 / Stand 1.3.2013) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV 711.61 / Stand 1.3.2013) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Oberdorf.
Geltungsbereich	² Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Oberdorf.
Planbeilagen	³ Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne: a) Bauzonenplan 1:2'000 b) Gesamtplan 1:5'000 c) Erschliessungspläne 1:1'000
Stellung zum alten Recht	⁴ Für Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden, gilt die Besitzstandgarantie nach §34 ^{ter} PBG.

§ 2 übergeordnete Bestimmungen

Bepflanzungen	<p>¹ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Reine Stein- und Schottergärten mit unterlegter Folie sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch bepflanzte und ggf. mit Steinen abwechslungsreich gestaltete Gartenanlagen, welche u.a. auch Kleinlebewesen einen natürlichen Lebensraum bieten und die Biodiversität fördern.</p> <p>Die Baubehörde kann verlangen, dass ausgewiesene Freihaltezonen auf betreffenden Grundstücken, im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.</p> <p>Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit (Bsp. Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.</p> <p>Flachdächer ab 20 m² sind vollständig extensiv zu begrünen oder als Terrassen zu gestalten.</p> <p>Solaranlagen sind in Kombination mit einer extensiven Begrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).</p> <p>Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).</p>
Siedlungsränder	<p>² Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p> <p>Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.</p>
Mobilfunkanlagen	<p>³ Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in nachfolgend aufgeführten Zonen gemäss aufgeführten Prioritäten zulässig.</p> <p>1. Priorität: Arbeitszone</p> <p>2. Priorität: Kantonale Bauzone Weissenstein</p>

3. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA)

In den übrigen Bauzonen kann eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist.

Ausgenommen sind nicht kommerziell genutzte Anlagen für Hobbyfunker.

Sonnenkollektoren
Fotovoltaik Anlagen

⁴. Für Solaranlagen gilt eine Meldepflicht gem. Art. 32a, RPV und § 3bis, KBV. In nachfolgenden Ausnahmen ist für den Bau einer Solaranlage ein Baugesuch erforderlich:

- für Solaranlagen auf/an geschützten Kulturobjekten
- für Solaranlagen auf/an schützens- oder erhaltenswerten Kulturobjekten
- für Solaranlagen innerhalb der Ortsbildschutzzone
- für Solaranlagen innerhalb der Juraschutzzone
- für Solaranlagen in Gebieten, Baugruppen und Einzelementen gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A

2. Bauzonen

§ 3 Wohnzone 2-geschossig / W2a (normal)

Zweck	¹ Wohnzone für Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen.	
Nutzung,	² Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 30 PBG.	
Baumasse	³ Geschosszahl	1 oder 2 / kein Attika
	Überbauungsziffer generell	0.2 * ¹ - 0.35
	für Doppelhäuser und Eckhäuser	0.3* ¹ - 0.40
	für zweiseitig angebaute Reihenhäuser	0.3* ¹ - 0.55
	* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten	
	Grünflächenziffer	min. 0.4
	Gebäudelänge max.	30 m
	max. Fassadenhöhe	
	- talseits:	7.5 m
	- bergseits	5 m
Nutzungsbonus	⁴ Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein von 5% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.3675 / 0.42 / 0.5775; Basis Baugesuch).	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES II	

§ 4 Wohnzone 2-geschossig Flachdach / W2b (Flachdach)

Zweck	¹ Flachdachzone für Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen.	
Nutzung,	² Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 30 PBG.	
Baumasse	³ Geschosszahl	1 oder 2 / kein Attika
	Überbauungsziffer generell	0.2 * ¹ - 0.35
	für Doppelhäuser und Eckhäuser	0.3* ¹ - 0.40
	für zweiseitig angebaute Reihenhäuser	0.3* ¹ - 0.55
	* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten	
	Grünflächenziffer	min. 0.4
	Gebäudelänge max.	40 m
	max. Fassadenhöhe	
	- talseits:	7.5 m
	- bergseits	5 m

Nutzungsbonus	<p>⁴ Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 5% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.3675 / 0.42 / 0.5775; Basis Baugesuch).</p>
Besondere Vorschriften	<p>⁵ In dieser Zone sind Hauptgebäude nur mit Flachdächern bis zu einer Neigung von max. 6% gestattet. Für eingeschossige An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Abweichungen zulassen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁶ ES II</p>

§ 5 Wohnzone 2-geschossig, verdichtet / W2c (verdichtet)

Zweck	<p>¹ Wohnzone für Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen.</p>																
Nutzung,	<p>² Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 30 PBG.</p>																
Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">³ Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer generell</td> <td style="text-align: right;">0.30*¹ - 0.45</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">für Doppelhäuser und Eckhäuser</td> <td style="text-align: right;">0.35*¹ - 0.50</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">für zweiseitig angebaute Reihenhäuser</td> <td style="text-align: right;">0.35*¹ - 0.55</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;">*¹die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 0.4</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge max.</td> <td style="text-align: right;">45 m</td> </tr> <tr> <td>max. Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">7.5 m</td> </tr> </table>	³ Geschosszahl	2	Überbauungsziffer generell	0.30* ¹ - 0.45	für Doppelhäuser und Eckhäuser	0.35* ¹ - 0.50	für zweiseitig angebaute Reihenhäuser	0.35* ¹ - 0.55	* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten		Grünflächenziffer	min. 0.4	Gebäudelänge max.	45 m	max. Fassadenhöhe	7.5 m
³ Geschosszahl	2																
Überbauungsziffer generell	0.30* ¹ - 0.45																
für Doppelhäuser und Eckhäuser	0.35* ¹ - 0.50																
für zweiseitig angebaute Reihenhäuser	0.35* ¹ - 0.55																
* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten																	
Grünflächenziffer	min. 0.4																
Gebäudelänge max.	45 m																
max. Fassadenhöhe	7.5 m																
Nutzungsbonus	<p>⁴ Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 5% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.4725 / 0.525 / 0.5775; Basis Baugesuch).</p>																
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁵ ES II</p>																

§ 6 Wohnzone 3-geschossig, reduzierte Höhe / W3r

Zweck	<p>¹ Wohnzone für Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen. Die Fassadenhöhe wird analog der 2-geschossigen Wohnzone auf 7.5 m ab dem massgebenden (gewachsenen Terrain) beschränkt, erlaubt sind aber 3 Geschosse, so dass das unterste Geschoss ein Vollgeschoss sein kann (Privilegierung des Untergeschosses).</p>
Nutzung,	<p>² Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 30 PBG.</p>
Baumasse	<p>³ Geschosszahl maximal 3 / kein Attika</p>

	Überbauungsziffer	
	für Ein- und Mehrfamilienhäuser	0.20* ¹ - 0.35
	für einseitig angebaute Doppel- und Reihenhäuser	0.3* ¹ - 0.40
	für zweiseitig angebaute Reihenhäuser	0.3* ¹ - 0.55
	* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten	
	Gilt nicht für Ersatzneubauten innerhalb der OBS oder für bestehende Kulturobjekte. Allfällige Veränderungen sollen sich dort am Bestand orientieren (ÜZ neu = +/- 10% ÜZ Bestand)	
	Grünflächenziffer	min. 0.4
	Fassadenhöhe	
	- talseits:	7.5 m
	- bergseits (Richtung höchste Seite des Grundstücks)	6.0 m
	Gebäudelänge, max.	35m
	Dachneigung bei Steildächern	max. 20°
Nutzungsbonus	⁴ Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 5% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.3675 / 0.42 / 0.5775; Basis Baugesuch).	
Besondere Vorschriften	⁵ In dieser Zone sind Bauten mit Flachdächern oder geneigten Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Hauptfirstrichtung hangparallel verlaufen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Abweichungen zulassen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES II; allfällige Aufstufungen gemäss Bauzonenplan	

§ 7 Wohnzone 3-geschossig / W3

Zweck	¹ Wohnzone für verdichtetes Wohnen	
Nutzung, mäss § 30 PBG	² Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ge-	
Baumasse	³ Geschoszahl maximal	3 / kein Attika
	Überbauungsziffer	0.25* ¹ - 0.35
	* ¹ die minimale ÜZ gilt nur für Neubauten	
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.5
	Grünflächenziffer	min. 0.4
	max. Fassadenhöhe	10.5 m
	max. Gesamthöhe	14.5 m
	Gebäudelänge, max.	40 m
Nutzungsbonus	⁶ Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:	

- a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 5% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.3675 Basis Baugesuch).
- b) Bei einer städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung kann maximal ein Bonus von 10% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.385 Basis Baugesuch). Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁵ ES II

§ 8 Kernzone / K

Zweck	¹ Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historischen Dorfkerns.
Nutzung,	² Öffentliche Bauten, Wohn- und Geschäftshäuser und nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 31 PBG.
Baumasse	³ Geschoszahl maximal 2 Überbauungsziffer für unbebaute Grundstücke 0.30 bis 0.45 Gilt nicht für Ersatzneubauten innerhalb der OBS oder für bestehende Kulturobjekte. Allfällige Veränderungen sollen sich dort am Bestand orientieren (ÜZ neu = +/- 10% ÜZ Bestand) Grünflächenziffer min. 0.2 Gebäudelänge max. 30 m
Besondere Vorschriften	⁴ Hauptbauten und deren Firstrichtung sind vorzugsweise in der für Oberdorf typischen Bauweise stirnseitig zur Strasse anzuordnen. Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so in den Dorfkern einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen sind detailliert auszuweisen: - Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁵ ES III

§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / OeBA

Zweck	¹ Flächen, die für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt werden.
Nutzung,	² Bauten und Anlagen gemäss § 34 PBG
Baumasse	³ Geschoszahl: 1 - 3 Grünflächenziffer min. 0.2
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II; allfällige Aufstufungen gemäss Bauzonenplan

§ 10 Arbeits- und Wohnzone Amiet-Areal / A

- Zweck** ¹ Die Arbeits- und Wohnzone Amiet Areal bezweckt eine Umnutzung und Umgestaltung des Industrie- und Gewerbeareals in ein lebendiges Konglomerat aus Arbeits- und Wohnnutzungen sowie sozialen, gemeinschaftlichen und kulturellen Nutzungen.
- Nutzung** ² Im Gewerbe- und Bürobau (dunkelrot):
Zulässig sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, mässig störendes Gewerbe sowie Nutzungen aus dem Bereich Freizeit und Kultur im Erd- und Obergeschoss sowie Lagernutzungen, Freizeitnutzungen und Parkierung in den Untergeschossen.
- In der Shedhalle und dem Zwischenbau (rot und orange):
Zulässig sind Gewerbenutzungen, Dienstleistungsnutzungen, Ausstellungs- und Verkaufsräume.
- Im Vorbau (gelb):
Zulässig sind mässig störende Gewerbenutzungen, Dienstleistungsnutzungen, Ausstellungs-, Verkaufs- und Versammlungsräume, Club- und Vereinslokale, sowie Nutzungen aus dem Bereich Freizeit, Kultur und Gastronomie. Im Untergeschoss sind zusätzlich die Energieproduktion und Lagernutzungen zulässig.
- Auf dem ganzen Areal sind Nutzungen mit hohem Publikums- oder Güterverkehr, wie Fachmärkte, Einkaufszentren, etc. nicht zulässig



- Wohnanteil** ³ Der Wohnanteil beträgt maximal 45% der Bruttogeschossfläche des gesamten Areals
- Energieversorgung** ⁴ Die Energieversorgung für die Immobilieninfrastruktur erfolgt grossmehrheitlich aus erneuerbaren Quellen.

Gestaltung	<p>⁵ Aussenraum: Das Ufergehölz ist vollumfänglich zu erhalten. Grünflächen sind naturnah mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, als Nutzgärten oder als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten. Über das bestehende Trennsystem wird das Regenwasser in den Vorfluter abgeleitet. Eine angemessene Durchwegung und Verbindung zum angrenzenden Wohnquartier ist sicherzustellen</p> <p>Dachflächen: Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden. Ausgenommen sind Dächer von untergeordneten Nebenbauten oder Sitzplätzen. Schrägdächer sind so weit als möglich für die Energiegewinnung zu nutzen. Nach Norden gerichtete Flächen sind in gedeckten Farben zu gestalten.</p> <p>Bauten: Die tragende Bausubstanz der bestehenden Bauten ist weitgehend zu erhalten. Fassaden sind flächig oder als raumhaltige Balkonschicht in zurückhaltenden Farben zu erstellen.</p>				
Baumasse	<p>⁶ max. Fassadenhöhe</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 40px;">- talseits:</td> <td style="text-align: right;">16 m</td> </tr> <tr> <td>- bergseits</td> <td style="text-align: right;">13 m</td> </tr> </table> <p>Grünflächenziffer min. 0.2 - Baumäquivalent pro Baum 30 m²</p> <p>Werden Hauptbauten abgebrochen oder neu erstellt, ist ein Gestaltungsplan erforderlich</p>	- talseits:	16 m	- bergseits	13 m
- talseits:	16 m				
- bergseits	13 m				
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ ES III				

§ 11 Gewerbezone mit Wohnen / GW

Zweck	¹ Gewerbezone, gemischt mit Wohnnutzung
Nutzung	² Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal 45% der Bruttogeschossfläche eines Betriebes beschränkt.
Baumasse	<p>³ Geschoszahl 1 bis 3 Gebäudehöhe, max. 10.5m Grünflächenziffer min. 0.1 - Baumäquivalent pro Baum 30 m²</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III

§12 kantonaler Nutzungsplan Weissenstein, Zone Seilbahn, Zone Freizeitnutzung, Zone Parkierung (orientierend)

Die Zonenvorschriften sind im kantonalen Nutzungsplan Weissenstein (Genehmigt durch den Regierungsrat des Kanton Solothurn mit RRB Nr. 776 vom 27. April 2010 und mit RRB Nr. 2017/707 vom 25. April 2017) festgehalten.

§ 13 Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)

Zweck	¹ Sicherung von Grünelementen und Freiräumen innerhalb der Siedlung.
Nutzung	² Grün- und Parkanlagen, Hecken und Böschungen
Besondere Vorschriften	³ Die Freihaltezone ist mit einheimischer und standortgerechter Vegetation gut zu durchgrünen. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.

3. Nicht Bauzone

§14 Landwirtschaftszone

Nutzung	¹ Die Nutzung der Landwirtschaftszone richtet sich nach § 37 bis PBG.
Baumasse	² Geschosszahl: 2 max. Fassadenhöhe: 7.5 m Silos im Bereich der Ortsbildschutzzone max. 12 m
Besondere Vorschriften	³ Die Landwirtschaftszone wird teilweise überlagert von der kantonalen Juraschutzzone. Es gelten deshalb die Gestaltungsvorschriften der Juraschutzzone, die im Übrigen auch als kommunale Vorschriften in der übrigen Landwirtschaftszone übernommen werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III

4. Schutzzonen und Schutzobjekte

§15 Schutzzone Kirchenbezirk

Zweck und Nutzung	<p>¹ Diese Zone dient der ungeschmälernten Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude um die Dorfkirche und ihrer Umgebung. Es gilt ein Bauverbot für Neubauten. Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, teilweise geändert und angemessen erweitert werden, sofern dadurch die Schutzzone nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Der Schutz der Gebäude und Anlagen in dieser Zone richtet sich nach der Schutzverfügung des Regierungsrates. Im Übrigen gelten zusätzlich die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone.</p>
Generelle Vorschriften	<p>² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die Unterlagen der kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen. Dies hat durch die kommunale Baubehörde zu erfolgen. Allfällige Auflagen der kantonalen Denkmalpflege sind in die Baubewilligung der Gemeinde zu integrieren. Es ist zudem empfehlenswert, wenn bereits vor Eingabe des Baugesuches das Vorprojekt mit der kommunalen Baubehörde und der Denkmalpflege besprochen wird.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>³ ES II; allfällige Aufstufungen gemäss Bauzonenplan</p>

§16 Ortsbildschutzzone

Zweck	<p>¹ Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Bauzone, Schutzzone Kirchenbezirk und der Landwirtschaftszone und bezweckt den Schutz und die Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen.</p>
Nutzung und Baumasse	<p>² Gemäss Grundnutzung.</p>
Gestaltungsbaulinien	<p>³ Baufelder mit Gestaltungsbaulinien für Neubauten: Wo es für das Ortsbild bedeutsam ist, sind Zahl, Lage und äussere Abmessung der zulässigen Neubauten mit Gestaltungsbaulinien festgelegt. Unter Vorbehalt von § 33 KBV besteht die Berechtigung und Verpflichtung, an die Gestaltungsbaulinie zu bauen.</p>
Gestaltung	<p>⁴ Zusätzlich zu den Gestaltungsbestimmungen der Grundnutzung:</p> <p>Dachform: Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer für Hauptgebäude, inkl. Dachaufbauten und Dachfenster, jedoch ohne Dacheinschnitte.</p> <p>Dachneigung: beidseitig gleiche Neigung zwischen 35 – 50°.</p> <p>Dachvorsprünge: in traditioneller Weise und Ausbildung</p> <p>Bedachungsmaterial: Naturrote oder rotbraune Tonziegel oder ästhetisch gleichwirkende Materialien.</p> <p>Materialien und Farbe der Fassaden: Traditionelle und neuzeitliche Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz in warmen oder gebrochenen Tönen</p> <p>Fenster:</p>

Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassade, Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.

Reklamen:

Fremdreklamen und das Aufstellen von Plakaten sind nicht gestattet. Eine unauffällige Eigenreklame mit einer Maximalfläche von 1m² kann von der Baubehörde bewilligt werden.

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

Aussenräume:

Aussenräume, Vorplätze und Vorgärten sind in traditioneller Art zu erhalten und mit traditionellen Materialien zu gestalten.

Naturstein- und Trockenmauern, Hecken und hochstämmige Bäume sind wo immer möglich zu erhalten oder zu ergänzen.

Besondere Bestimmungen

⁶ Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Stellungnahme einer externen Fachperson oder der zuständigen, kantonalen Fachstelle einzuholen.

§17 Schutzzone Obere Leegasse

Zweck	¹ Zone zum Schutz für das Gebäude Obere Leegasse 3 mit dazugehöriger Hofstatt.
Schutz	² In dieser Schutzzone besteht die Pflicht, das schützenswerte Gebäude und die dazugehörige Hofstatt zu erhalten. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen - unter Wahrung der Qualität des schützenswerten Gebäudes – erneuert und teilweise geändert werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES III

§18 kommunale Uferschutzzone

Innerhalb der Bauzone

Zweck	¹ Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes.
Nutzung	² Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.
Unterhalt	³ Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen (Bäume) sind vom Kreisförster anzuzeichnen.
Besondere Bestimmungen	⁴ Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (CHemRRV). Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/ Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen, sind nicht zulässig.

Ausserhalb der Bauzone

Zweck	¹ Sichern des Gewässerraumes.
Bewirtschaftung	² Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Wenn die Uferschutzzone 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 1.0m Breite anzulegen.
Unterhalt	³ Bauten/Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen.

§19 Quellschutzzone

Auf dem Gemeindegebiet von Oberdorf sind verschiedene Quellwasserschutzzonen ausgeschieden. Es gelten die Vorschriften der jeweiligen Schutzzone reglemente, welche in separaten Verfahren festgelegt und genehmigt wurden.

§20 kantonale Juraschutzzone

Die im Gesamtplan dargestellte Juraschutzzone steht unter kantonalem Schutz. Es gelten dort die Vorschriften der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 14. November 1980.

§21 Kommunale Landschaftsschutzzone

Zweck	¹ Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern. Die kommunale Landschaftsschutzzone „LSS“ ist der Landwirtschaftszone "LW" überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie der Erhaltung der Hecken, Bäume, Bachläufe und Waldrändern.
Nutzung	² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
Ausnahmen	³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Drainagesanierungen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Ergänzende Einschränkungen	⁴ In den westlichen Gebieten "Obermatt", „Winkelmatt“, „Wolfmatt“ und „Hooggen“ sowie in den östlichen Gebieten „Heissacker“, Sandgrueben“,

Wildwechsel „Höchifeld“, Fallernboden“ und „Rütimatt“ sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

§22 kantonale Naturreservate

Die im Gesamtplan dargestellten Naturreservate stehen unter kantonalem Schutz. Die Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Pflege dieser Reservate richtet sich nach der kantonalen Schutzverfügung.

§23 Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert

Generelle Vorschriften	¹ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind einer qualifizierten Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Im Anhang des Zonenreglements ist eine Liste dieser Objekte aufgeführt.
Geschützte	² Die im Zonenplan und im Anhang zum Zonenreglement als geschützt bezeichneten und im Anhang zum Zonenreglement aufgeführten Objekte stehen unter kantonalem Schutz gemäss § 122 ff PGB. Die Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Pflege dieser Kulturobjekte richtet sich nach der kantonalen Schutzverfügung.
Schützenswerte Objekte	³ Bei den im Zonenplan und im Anhang zum Zonenreglement als schützenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, die als Einzelobjekt oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form und in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist jeweils deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung zu prüfen. Wird keine formelle Unterschutzstellung verfügt, gelten die Bestimmungen über die erhaltenswerten Objekte.
Erhaltenswerte Objekte	⁴ Die im Zonenplan und im Anhang zum Zonenreglement bezeichneten erhaltenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild von Bedeutung sind. Sie sollen wenn immer möglich in ihre Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung sowie in ihrer äusseren Bausubstanz erhalten bleiben wichtig. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und –volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Die im Plan bezeichneten Einfriedigungen, Mauern und Brunnen sind als Bestandteil der Aussenraumgestaltung nach Möglichkeit zu erhalten.

§24 Naturobjekte

- Bäume und Baumgruppen im Siedlungsgebiet** ¹ Die im Zonenplan eingetragenen und in Anhang 2 des Zonenreglements aufgeführten Bäume sind soweit als möglich zu erhalten. Ist ein Ersatz unumgänglich, ist der Baum / sind die Bäume durch einheimische und standortgereichte Arten zu ersetzen. Im Einzelfall entscheidet die Baukommission nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission.
- Für den Ersatz der geschützten oder erhaltenswerten Bäumen beteiligt sich die Gemeinde in der Regel mit 50%. Vorgängig ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen und die Kostenbeteiligung in einer Vereinbarung festzuhalten.
- Naturobjekte -** ² Die im Zonen- und im Gesamtplan eingetragenen und in Anhang 2 des Zonenreglements aufgeführten Naturobjekte, sind soweit als möglich zu erhalten.
- Geschützte Naturobjekte (z.B. Hecken, Uferbestockungen, Bäche, Feuchtgebiete) dürfen weder entfernt noch gemindert noch beeinträchtigt werden. Die sachgemässe Pflege und Nutzung ist gestattet.
- Erhaltenswerte Naturobjekte (Hosteten, Einzelbäume, artenreiche Wiesen, Feldraine und ihnen gleichgestellte Strukturen) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die sachgemässe Pflege und Nutzung ist gestattet.
- Im Einzelfall entscheidet innerhalb der Bauzone die Baukommission nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission, ausserhalb der Bauzone die zuständige kantonale Behörde.
- Geologische Objekte** ³ Bei den im Gesamtplan eingetragenen geowissenschaftlichen schützenswerten Objekten gelten die im INGESO-Inventar festgelegten Bestimmungen.

§25 archäologische Fundstellen

- Bedeutung** ¹ Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Gesamt- und im Bauzonenplan eingetragen.
- Informationspflicht** ² Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

5. Übrige Zonen

§26 Abbauzonen / Steinbrüche

Diese Zonen überlagern den Wald und umfassen die beiden Steinbrüche „Weberhüsli“ und „Stein-gruben“, wo im Rahmen von Gestaltungsplänen Steine abgebaut werden dürfen. Nach dem Abbau und der Rekultivierung mittels separatem Planungsverfahren werden diese Flächen wieder zu Waldflächen.

6. Gebiete

§27 Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Zweck	¹ Für diese Gebiete ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan nach § 44 PBG zu erarbeiten mit dem Zweck, eine architektonisch und gestalterisch gute Überbauung zu erreichen.
Nutzung, Baumasse	² Es gilt die jeweilige Grundnutzung. Von den Baumassen der Grundnutzung kann abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erreicht wird.
Besondere Vorschriften	³ Zur Sicherung eines ortsbaulich und architektonisch gut integrierten Projekts ist als Grundlage für einen Gestaltungsplan ein Qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen (siehe Anhang 4). Dies gilt auch für Gestaltungspläne in nicht gestaltungsplanpflichtigen Gebieten.
Spezifische Anforderungen	<p>⁴ Areal ehemaliges Studienhaus (GB Nr. 383): Das Areal ehemaliges Studienhaus befindet sich am Nordrand des Siedlungsgebietes direkt am Waldrand. Es grenzt im Norden, Osten und Westen an den Wald und bietet gegen Süden eine hervorragende Aussichtslage bis in die Alpen. Sowohl eine Umnutzung der bestehenden Bebauung mit Ergänzungsbauten als auch eine komplett neue Bebauung in hoher architektonischer und ortsbaulicher Qualität sind denkbar. Im Gestaltungsplan ist insbesondere aufzuzeigen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der ortsverträglichen Volumetrie, Körnung sowie Gebäude- und Umgebungsgestaltung in Varianten • Umgang mit dem Waldrand und dessen Einbezug in die Umgebungsgestaltung • Verkehrserzeugung / Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz • Umgang mit dem Thema Siedlungsrand <p>Ein allfälliger Bonus kann auf die Geschoszahl (in Teilbereichen) nicht aber auf die Überbauungsziffer gewährt werden.</p> <p>Areal Milchhus (GB 802) Das direkt unterhalb des Kirchenbezirks gelegene Areal Milchhus prägt das Erscheinungsbild des Dorfkerns von Oberdorf im Bereich der Kreuzung Weissensteinstrasse. Das Areal wird dreisichtig von Strassen (Weissensteinstrasse, Kirchgasse und Engelweg) umgeben. Es markiert den zentral im Dorf gelegenen Zugang zum Gemeindehaus und dem Kirchenbezirk und beherbergt den letzten Lebensmittelladen im Dorf. Im Gestaltungsplan ist insbesondere aufzuzeigen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der ortsverträglichen und auf die besondere Lage im Dorfkern unterhalb des Kirchenbezirks abgestimmte Volumetrie, Körnung sowie Gebäude- und Umgebungsgestaltung in Varianten • Umgang mit Uferbereich des Wildbachs • Ortsverträgliche Erschliessung und Parkierung ab der Kirchgasse • Verkehrserzeugung / Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz • Durchgängig gestalteter und hochwertigen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität • Erdgeschossnutzung als Lebensmittelladen <p>Es kann kein Nutzungsbonus gewährt werden.</p>
Ausnahmen	⁵ Die Baubehörde kann für Kleinbauten, An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten. Für Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

§28 belastete Standorte

Beschreibung	¹ Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzes (USG) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS, so.ch/kbs) einsehbar.
Darstellung	² Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.
Handlungsanweisung	³ Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
Bauvorhaben	⁴ Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

§29 Schadstoffbelastete Böden

Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss §132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (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 (VBB0) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im kantonalen Geoportal einsehbar. Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§30 Naturgefahren

- erhebliche Gefährdung**
(Verbotsbereich)
- ¹ Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.
- mittlere Gefährdung**
(Gebotsbereich)
- ² Allgemeine Informationen
- Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, ...
- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind.*
- an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe.*
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.*
- Überschwemmung/Übersarung**
- Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.
- Für Teile des Siedlungsgebietes besteht gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte eine Gefährdung durch Rutschungen. Insbesondere in diesen Gebieten sind Baugruben durch Massnahmen gegen das Abgleiten der Böschung zu sichern. Im gesamten Siedlungsgebiet ist das Sickerwasser im Bereich von Baugruben zu fassen und abzuleiten
- Zuständigkeit**
- Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.
- geringe Gefährdung**
(Hinweisbereich)
- ³ Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.
- Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss § Gebotsbereich Abs. 3, 4 und 5 vorzusehen. Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
- Oberflächenabfluss**
- ⁴ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.
- 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.
- Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Inte-

ressen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§31 Verfahren

Erlass ¹ Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.

§32 Inkrafttreten und Übergangsrecht

In Kraft treten ¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Anwendungsbereich ² Das Reglement findet in allen Verfahren Anwendung, in welchen nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§33 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere das Zonenreglement mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1283 vom 1.7.2003

Anhang 1

Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert

a) geschützte Objekte

<i>Objekt / Gebäude</i>	<i>Strasse / Nr.</i>	<i>Parz. Nr.</i>
Pfarrkirche	Kirchgasse 11	611
St. Michaelskapelle	Kirchgasse 11a	611
Pfarrhaus	Kirchgasse 7	625
Kaplanei	Engelweg 11	329
Wasch- und Ofenhaus bei der Kaplanei	Engelweg 11a	329
Gasthof zum Engel	Engelweg 4	545
Ehemalige Ischermühle	Weissensteinstrasse 77	331
Kächschür	Weissensteinstrasse 70	319
Speicher	Spycherweg 1	319
Ernst Burren Huus	Weissensteinstrasse 72	543 / 1519
Mühle Adam	Langendorfstrasse 14	580
Bauernhaus Adam	Langendorfstrasse 8	581
Speicher Adam	Langendorfstrasse 6	581
Kurhaus Weissenstein	Vorder Weissenstein 2	1478
Bergkapelle	Vorder Weissenstein 6	3
Wohnhaus inkl. Natursteinbrücke	Weissensteinstrasse 140	654

Einzelobjekte (nicht Gebäude / Bezeichnung A bis V zur Orientierung auf Bauzonen- und Gesamtplan)

(A) Schaft eines alten Taufsteines	Kirchgasse	625
(B) Denktafel und 3 Wappen an der Kaplanei	Engelweg 11	329
(C) Untere Brücke über den Wildbach	bei Gasthof Engel	öff. Strasse / 90022I
(D) Bruder Klaus-Votivkreuz	Hälegärtlistr.	1479
(E) Kellerportal am Bauernhaus Reinhardt	Weissensteinstrasse 139	368
(F) Kellerportal am Bauernhaus Adam-Buchwalder	Hälegärtli 2	275
(G) Brunnen beim Gasthof Engel	Langendorfstrasse	1210
(H) Brunnen beim Bauernhaus Adam-Reinhardt	Weissensteinstrasse 123	956
(I) Brunnen beim Bauernhaus Adam-Frei	Weissensteinstrasse 129	592
(J) Brunnen beim Bauernhaus Reinhardt	Weissensteinstrasse 139	368
(K) Brunnen beim Bauernhaus Reinhart	Weissensteinstrasse 151	370
(L) Brunnen beim Bauernhaus Adam-Buchwalder	Hälegärtli 2	275
(M) Brunnen beim Bauernhaus Sieber	Rüttenenstrasse 9	304
(N) Brunnen beim Gemeindehaus	Weissensteinstrasse 95	282
(O) Dorfbrunnen	Dorfplatz	öff. Areal/ 282
(P) Steinkreuz von 1744	Friedhof	611

(Q) Bildstöcklein St. Urs und Viktor	Osteingang zum Friedhof	747
(R) Bildstöcklein	Langendorfstrasse	580
(S) Bildstöcklein GB Nr. 340	Langendorfstrasse	340
(T) Bildstöcklein am Busletenweg	Busleten	1418
(U) Steinmauer	Langendorfstrasse	545
(V) Mühlebrücke	Mühlebrücke	Öff. Strasse /90021

b) schützenswerte Objekte

<i>Objekt</i>	<i>Strasse / Nr.</i>	<i>Parz. Nr.</i>
Friedhofshäuschen	Kirchgasse 11b	611
Alte Oele	Langendorfstrasse 10	581b
Bauernhaus	Hälegärtlistrasse 2	275
Bauernhaus	Winkel 19	303
Bauernhaus	Obere Leegasse 3	384
Wohnhaus	Langendorfstrasse 25	336
Bauernhaus	Rüttenenstrasse 9	304

c) erhaltenswerte Objekte

<i>Objekt</i>	<i>Strasse / Nr.</i>	<i>Parz. Nr.</i>
Haus	Winkel 4	296
Haus	Winkel 5	295
Haus	Winkel 7	297
Haus	Winkel 8	301
Haus	Winkel 9/11/13	298/299/622
Haus	Winkel 15/17	596/595
Bauernhaus	Rüttenenstrasse 1	367
Haus	St. Michaelweg 1	335
Bauernhaus	Engelweg 1	332
Wohnhaus	Engelweg 6	631
Erstes Schulhaus	Kirchgasse 2	286
Wohnhaus	Kirchgasse 10	284
ehem. Restaurant Kreuz	Weissensteinstrasse 82c	1078
Wohnhaus	Weissensteinstrasse 90	589
Gemeindehaus	Weissensteinstrasse 95	282
Sennhaus	Vorder Weissenstein	
Bauernhaus	Heissacker 1	527
Wohnhaus	Schützenstrasse 1	320
Wohnhaus	Leegasse 14	22
Bauernhaus	Hälegärtlistrasse 10	269
Bauernhaus (Hochstud)	Geisshubelweg 6	26
Wohnhäuser (zusammengebaut)	Geisshubelweg 1 & 3	1248 & 380
Bahnhof	Weissensteinstr. 185 & 188	598

Anhang 2

Einzelbäume

Einzelbäume innerhalb der Bauzone:

Nr.	GB-Nr.	Standort	Baumart
5.1	282	Gemeindehausplatz	1 Linde, 1 Rosskastanie
5.2	319	Kätschür Platz	2 Linden
5.3	543	Ernst Burren Haus	4 Linden
5.4	543	Spycher Nordseite	1 Nussbaum
5.5	2001	Busendhalt	2 Linden
5.6	269	Hälegärtlistr. Kunz	4 Nussbäume, 1 Linde
5.7	269	Hälegärtlistr. Kunz	1 Linde
5.8	659	Kirchgasse	1 Linde
5.9	659	Friedhof Parkplatz	1 Birnbaum
5.10	611	Friedhof Süd-West	Baumreihe mit 4 Hainbuchen
5.11	611	Friedhof Mitte	Allee mit 8 Hainbuchen
5.12	611	Friedhof Nord	2 Hängeeschen
5.13	611	Friedhof Kaplanei	1 Rosskastanie
5.14	331	Ischer Mühle	1 Linde
5.15	1210	Engel Parkplatz	1 Platane
5.16	545	Engel Platz Süd	1 Linde
5.17	336	Rössli Platz Süd	1 Linde, 1 Rosskastanie
5.18	1434	Adam Mühle Hof	1 Linde, 1 Nussbaum
5.19	1434	Adam Mühle Süd	1 Nussbaum
5.20	370	Hof Reinhart A. Nord	1 Birnbaum
5.21	546	Höfli	1 Linde
5.22	955	Leegasse (Sieber N.)	1 Linde
5.23	388	Leegasse (Hallenbad)	1 Bergahorn
5.24	388	Sportplatz West	1 Rosskastanie
5.25	388	Sportplatz Südböschung	1 Linde
5.26	293	Hof Walker	1 Linde
5.27	303	Winkel	1 Linde
5.28	1078	Kreuz	Baumgruppe (Rosskastanien)
5.29	1313	EG Walker F.	1 Linde
5.30	1472	Einfahrt	1 Eiche

Einzelbäume ausserhalb der Bauzone:

Nr.	GB-Nr.	Standort	Baumart
5.31	368	Grünenler/Sagiweg	Obstbaumreihe
5.32	528	Rütimatt	Birnbaum
5.33	524	Fallerenboden	Hänge-Birke
5.34	105	Biel/Sagiweg	Kirschbaum (Ersatzpflanzung Rosskastanie)
5.35	580	Langendorfstrasse	Obstbaumreihe
5.36	233	Haselacker Sommer-	Linde

Anhang 3

Erforderliche Angaben bei Gestaltungsplänen

Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Plan im Massstab 1:1000; mindestens angrenzende Grundstücke müssen dargestellt werden)

Bebauungsstruktur:

- Volumetrie der bestehenden Bauten
- Stellung und Ausrichtung der bestehenden Bauten
- Aufzeigen der Einpassung der geplanten Bauten

Freiraumstruktur:

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

Verkehr:

- Verkehrserzeugung / Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz (im Raumplanungsbericht)

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Plan im Massstab 1:200)

Bauten und Anlagen

- Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen
- Entsorgungs- und Kompostierungsanlagen
- Mauern, Stützmauern, Treppen, Zäune und Rampen (mit Terrainkoten und Materialangaben)
- Aussenbeleuchtung, Lichtschächte, Hydranten, etc

Flächengestaltung:

- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze) mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtzonen (gemäss VSS-Norm 640273)
- Feuerwehruzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Gestaltung und Ausstattung mit Spielgeräten)
- Versickerungsflächen
- Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen

Bepflanzung:

- Neu- und Ersatzpflanzungen (mit vollständigen botanischen Namen)
- Rasenflächen
- zu fällende Bäume und Hecken
- zu erhaltende Bäume und Hecken
- Weitere Pflanzflächen (Blumenrabatten, Gemüsebeete, etc)

Terrain:

- Terraingestaltung (bestehende und neue Höhenkurven bzw. Kotenangaben)
- Böschungen (Neigung, evtl. Stabilisierungsmassnahmen)
- Übergänge zu benachbarten Grundstücken

Anhang 4

Qualitätsverfahren

Als Qualitätsverfahren gilt ein Verfahren zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts; entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143 oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist