

Einwohnergemeinde Biberist

ZONENREGLEMENT

- I. ALLGEMEINES
 - II. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN
 - III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
 - IV. ANHÄNGE 1-10
-

Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Verwalterin Zentrale Dienste:

Vom Regierungsrat genehmigt am mit RRB Nr.

Der Staatsschreiber:

Zonenvorschriften

I. Allgemeines

§ 1 Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren

- | | |
|-----------------------|--|
| 1 Geltungsbereich | Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement. |
| 2 Zuständige Behörden | Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde gemäss § 2 des Baureglementes. |
-

§ 2 Pläne und Reglemente

- | | |
|-------------------|---|
| 1 Zonenplan | Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und den Gesamtplan im Massstab 1:5000. |
| 2 Bauzonenplan | Der Bauzonenplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung, Dichte und Höhe. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt. |
| 3 Gesamtplan | Die Zonenvorschriften Natur und Landschaft bezwecken die Abstimmung zwischen Nutzung und Schutz und gelten für das gesamte Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone. Sie bestehen aus dem Gesamtplan und den entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement. |
| 4 Erschliessung | Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1: 1000 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörenden Trottoirs und Baulinien.

Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung und Antennenanlagen im Rahmen des Zonenplanes fest.

Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und –gebühren sowie das Erschliessungsprogramm. |
| 5 Gestaltungsplan | Diverse Gestaltungspläne regeln auf klar abgegrenzten Bereichen detailliert die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung zusammenhängender Flächen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne sind im Anhang 2 aufgelistet. |

§ 3

Zonenvorschriften / Zonen

1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Biberist ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen:		
	- Wohnzone zweigeschossig	W 2
	- Wohnzone dreigeschossig	W 3
	- Wohnzone viergeschossig	W 4
	- Wohnzone fünf- siebengeschossig	W 5-7
	- Hochhauszone	WH
	- Quartier- Kernzone	QK
	- Kernzone St. Urs	K St.Urs
	- Kernzone Zentrum	K Zentrum
	- Wohn- und Gewerbezone Bestand	WGB
	- Gewerbezone mit Wohnanteil	GW
	- Gewerbezone	G
	- Industriezone	I
	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	- Zone für Anlagen	ZA
	- Zone für Sport und Erholung	SE
	- Zone für Schrebergärten	Sch
	- Freihaltezone	F
	- Kommunale Uferschutzzone	KU
Überlagerte Nutzungen:		
	- Ortsbildschutz – Perimeter	OBS
	- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
	- Gebiete mit Planungspflicht	
	- Kulturobjekte	
Nicht-Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen:		
Reservezonen	- Reservezonen	R
Nutzungszonen	- Landwirtschaftszone	L
	- Kommunale Uferschutzzone	KU
Überlagerte Nutzungen:		
Schutzzonen	- Kommunale Naturschutzzone	KN
	- Kommunale Landschaftsschutzzone	KL
	- Quell- und Grundwasserschutzzone	QG
Gebiete (programmatisch)	- Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft	
	- Naturobjekte geschützt	
	- Geschützte archäologische Fundstellen	
	- Durch Abfälle belastete Standorte	

II. Nutzungsvorschriften

§ 4	Wohnzone zweigeschossig	W 2
1 Zweck	Zweigeschossige Wohnzone	
2 Nutzung	<p>^a In der Wohnzone W 2 sind zweigeschossige, alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Fassadenhöhe Gesamthöhe Gebäudelänge	max. 0.30 min. 40% 2 G max. 7.50 m max. 11.50 m max. 40 m
5 Dachgestaltung	Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind zu begrünen.	
6 Erdgeschosskote	<p>^a Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.</p> <p>^b Für Hinterlieger gilt die Koten- Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle (im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses), kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.</p>	
7 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden und Dächer sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.	
8 Umgebung	<p>^a Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn). Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (250 m² bis 500 m² ein Baum; 501 m² bis 750 m² zwei Bäume, etc.).</p> <p>^b Zusätzliche Bäume können in begründeten Fällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumes muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum, dürfen 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen 25% der Grünflächen kompensiert werden.</p> <p>^c Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 0.3 Meter und am Hang nicht mehr als 0.8 Meter überragen. Für befestigte Terrassen dürfen maximal 10% der Grundstücksfläche in der Ebene nicht mehr als 1.2 Meter und am Hang nicht mehr als 1.5 Meter überragen. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.</p>	

9 Überbauungen	Bei Überbauungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche ab 1000 m ² sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen: <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10)
10 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 5	Wohnzone dreigeschossig	W 3
------------	--------------------------------	------------

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	
2 Nutzung	<p>^a In der Wohnzone W 3 sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	max. 0.25
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	3 G
	Fassadenhöhe	max. 10.50 m
	Gesamthöhe	max. 15.50 m
	Gebäudelänge	max. 40 m
5 Dachgestaltung	Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind zu begrünen.	
6 Erdgeschosskote	<p>^a Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.</p> <p>^b Für Hinterlieger gilt die Koten- Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle (im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses), kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.</p>	
7 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden und Dächer sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.	
8 Umgebung	<p>^a Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn). Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (250 m² bis 500 m² ein Baum; 501 m² bis 750 m² zwei Bäume, etc.).</p> <p>^b Zusätzliche Bäume können in begründeten Fällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumes muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum, dürfen 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen 25% der Grünflächen kompensiert werden.</p>	

9 Überbauungen	<p>^c Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 0.3 Meter und am Hang nicht mehr als 0.8 Meter überragen. Für befestigte Terrassen dürfen maximal 10% der Grundstücksfläche in der Ebene nicht mehr als 1.2 Meter und am Hang nicht mehr als 1.5 Meter überragen. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.</p> <p>Bei Überbauungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche ab 1500 m² sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10)
10 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 6	Wohnzone viergeschossig	W 4
------------	--------------------------------	------------

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	
2 Nutzung	<p>^a In der Wohnzone W 4 sind drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Bauweise	<p>Offene Bauweise</p> <p>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von der offenen Bauweise abgewichen werden.</p>	
4 Baumasse	<p>Überbauungsziffer</p> <p>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</p> <p>Grünflächenziffer</p> <p>Geschosszahl</p> <p>Fassadenhöhe</p> <p>Gebäudelänge</p>	<p>max. 0.20</p> <p>max. 0.50</p> <p>min. 40%</p> <p>3-4 G</p> <p>max. 13.50 m</p> <p>max. 40 m</p>
	<p>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes gelten die Baumassen für den Gestaltungsplanperimeter und müssen nicht zwingend auf jeder Einzelparzelle eingehalten werden. Bei einem städtebaulich gut integrierten und qualitätsvollen Gesamtkonzept kann von der Geschosszahl im Rahmen eines Gestaltungsplans um maximal 1 Geschoss abgewichen werden.</p>	
5 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt.	
6 Erdgeschosskote	<p>^a Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.</p> <p>^b Für Hinterlieger gilt die Koten- Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle (im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses), kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.</p>	

6 Erdgeschosskote	<p>^a Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.</p> <p>^b Für Hinterlieger gilt die Koten- Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle (im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses), kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.</p>
7 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung, und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden und Dächer sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.
8 Umgebung	<p>^a Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn). Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (250 m² bis 500 m² ein Baum; 501 m² bis 750 m² zwei Bäume, etc.).</p> <p>^b Zusätzliche Bäume können in begründeten Fällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumes muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum, dürfen 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen 25% der Grünflächen kompensiert werden.</p> <p>^c Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 0.3 Meter und am Hang nicht mehr als 0.8 Meter überragen. Für befestigte Terrassen dürfen maximal 10% der Grundstücksfläche in der Ebene nicht mehr als 1.2 Meter und am Hang nicht mehr als 1.5 Meter überragen. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten</p>
9 Gestaltungsplanpflicht	<p>Bauvorhaben in der Zone W 5-7 unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind zudem die Angaben für Überbauungen detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10)
10 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 8

Hochhauszone

WH

1 Zweck	Wohnzone für Hochhäuser
2 Nutzung	<p>^a In der Hochhauszone sind Mehrfamilienhäuser mit acht und mehr Geschossen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Gestaltungsplan ist obligatorisch.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>
3 Bauweise	Im Gestaltungsplan zu regeln.

4 Baumasse	Überbauungsziffer	max. 0.20
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	ab 8 G
	Fassadenhöhe	im Gestaltungsplan zu regeln

Im Rahmen des Gestaltungsplanes gelten die Baumassen für den Gestaltungsplanperimeter und müssen nicht zwingend auf jeder Einzelparzelle eingehalten werden.

5 Dachgestaltung Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

6 Erdgeschosskote ^a Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.

^b Für Hinterlieger gilt die Koten- Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle (im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses), kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.

7 Einordnung Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung, und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden und Dächer sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.

8 Umgebung ^a Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn). Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (250 m² bis 500 m² ein Baum; 501 m² bis 750 m² zwei Bäume, etc.).

^b Zusätzliche Bäume können in begründeten Fällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumes muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum dürfen 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen 25% der Grünflächen kompensiert werden.

^c Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 0.3 Meter und am Hang nicht mehr als 0.8 Meter überragen. Für befestigte Terrassen dürfen maximal 10% der Grundstücksfläche in der Ebene nicht mehr als 1.2 Meter und am Hang nicht mehr als 1.5 Meter überragen. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten

9 Gestaltungsplanpflicht Bauvorhaben in der Zone WH unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind zudem die Angaben für Überbauungen detailliert auszuweisen:

- Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10)
- Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10)

10 Empfindlichkeitsstufe ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 9	Quartier-Kernzone	QK
------------	--------------------------	-----------

1 Zweck	Quartierbezogene Versorgungseinrichtungen	
2 Nutzung	<p>^a Geschäfts- und Wohnbauten, sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p> <p>^d Der Gestaltungsplan ist für Neubauten und wesentliche Umbauten obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	<p>Überbauungsziffer GP</p> <p>Grünflächenziffer im Bereich des Ortsbildschutzperimeters</p> <p>Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 (§4)</p>	<p>individuell im</p> <p>min. 20 %</p> <p>min. 40 %</p>
5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für gut ins Ortsbild integrierte und qualitativ hochstehende Bauvorhaben auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten.	
6 Umgebung	Zusätzliche Bäume können in begründeten Fällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumes muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum dürfen 30m ² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 10	Kernzone St. Urs	K St. Urs
-------------	-------------------------	------------------

1 Zweck	Zentrumbereich für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen.	
2 Nutzung	<p>^a Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zwei bis vier Geschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p> <p>^d Der Gestaltungsplan ist obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten.</p>	
3 Bauweise	Im Gestaltungsplan zu regeln. Anzustreben sind grossflächige Gestaltungspläne. Je nach Situation kann pro Parzelle ein Gestaltungsplan erstellt werden. Nachfolgende Gestaltungspläne haben sich an den Bestehenden zu orientieren.	
4 Baumasse	<p>Überbauungsziffer</p> <p>Grünflächenziffer - Baumäquivalent pro Baum 30 m²</p> <p>Geschosszahl</p> <p>Fassadenhöhe</p>	<p>individuell im GP</p> <p>min. 25%</p> <p>2 - 4 G</p> <p>max. 15.50 m</p>

5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für Kleinbauten, An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflichten verzichten. Für Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.
6 besondere Bestimmungen	Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 11	Kernzone Zentrum	K Zentrum
-------------	-------------------------	------------------

1 Zweck	Zentrumsbereich für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen.										
2 Nutzung	<p>^a Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.</p> <p>^b Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^c Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p> <p>^d Der Gestaltungsplan ist obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten. Bei einem städtebaulich gut integrierten und qualitätsvollen Gesamtkonzept kann von der Geschosshöhe im Rahmen des Gestaltungsplans um maximal 1 Geschoss abgewichen werden. Werden aus städtebaulichen Gründen die Aussenräume urban gestaltet, kann die Grünflächenziffer auf min. 20 % reduziert werden.</p>										
3 Bauweise	Im Gestaltungsplan zu regeln. Anzustreben sind grossflächige Gestaltungspläne. Je nach Situation kann pro Parzelle ein Gestaltungsplan erstellt werden. Nachfolgende Gestaltungspläne haben sich an den Bestehenden zu orientieren.										
4 Baumasse	<table> <tr> <td>Überbauungsziffer</td> <td>individuell im GP</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 25%</td> </tr> <tr> <td>- Baumäquivalent pro Baum 30 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geschosshöhe</td> <td>4 - 6 G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 16.50 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer	individuell im GP	Grünflächenziffer	min. 25%	- Baumäquivalent pro Baum 30 m ²		Geschosshöhe	4 - 6 G	Fassadenhöhe	max. 16.50 m
Überbauungsziffer	individuell im GP										
Grünflächenziffer	min. 25%										
- Baumäquivalent pro Baum 30 m ²											
Geschosshöhe	4 - 6 G										
Fassadenhöhe	max. 16.50 m										
5 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt. Attikageschosse sind nicht erlaubt.										
6 Ausnahmen	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.										
7 besondere Bestimmungen	Fremdwerbungen sind nicht zulässig.										
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).										

§ 12**Wohn- und Gewerbezone Bestand****WGB**

1 Zweck	Wohnnutzung und bestehendes Gewerbe	
2 Nutzung	<p>^a In der Wohn- und Gewerbezone Bestand WB sind Wohnbauten sowie bestehende mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Bestehende Gewerbebauten können massvoll erneuert und erweitert werden.</p> <p>^b Nicht zulässig sind neue Betriebe und neue gewerbliche Nutzungen.</p> <p>^c Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^d Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	max. 0.30
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	2 G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 11.50 m
	Gebäudelänge	max. 40 m
5 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.	
6 Umgebung	Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn). Pro 250 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen. (250 m ² bis 500 m ² ein Baum; 501 m ² bis 750 m ² zwei Bäume, etc.).	
7 Überbauungen	Bei Überbauungen mit einer Gesamtgrundstücksfläche ab 1000m ² sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen:	
	<ul style="list-style-type: none">• Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10)• Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10)	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

1 Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung	
2 Nutzung	<p>^a In der Gewerbezone mit Wohnanteil GW sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen.</p> <p>^b Der Gestaltungsplan ist bei einem Anteil an Wohnnutzung obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 3 als Richtwerte gelten.</p> <p>^c Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, die einen Flächenbedarf von mehr als 200 m² aufweisen.</p> <p>^d Temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen sind in altrechtlich erstellten Gebäuden zulässig, soweit dies eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes erlaubt und die Emissionen nicht höher sind als diejenigen der zonenkonformen Nutzung. Die Baubehörde kann eine entsprechende, in der Regel auf zwei Jahre befristete Bewilligung erteilen. Die Bewilligung kann in begründeten Fällen jeweils um weitere zwei Jahre verlängert werden; ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.</p> <p>^e Für Läden mit mehr als 500 m² Fläche, Lebensmittelverteiler und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind die Qualität der geplanten Bebauung und der Freiflächen, sowie die Bewältigung des Verkehrsaufkommens detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Mobilitätskonzept <p>^f Nicht zugelassen sind publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>^g Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p> <p>^h Untersagt ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.</p>	
3 Baumasse	Überbauungsziffer Überbauungsziffer für Unterniveaubauten Maximaler Wohnanteil Grünflächenziffer - Baumäquivalent pro Baum 30 m ² Fassadenhöhen sind im Zonenplan festgelegt (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).	max. 0.50 max. 0.70 maximal 30% der BGF min. 20 %
4 Dachgestaltung	Flachdächer, begehbar oder begrünt.	
5 Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).	
6 Besondere Bestimmungen	Ein allfälliger Wohnanteil ist so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbenutzung entsteht.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

1 Zweck	Reine Gewerbezone	
2 Nutzung	<p>^a In der Gewerbezone G sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.</p> <p>^b Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, die einen Flächenbedarf von mehr als 200 m² aufweisen.</p> <p>^c Temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen sind in altrechtlich erstellten Gebäuden zulässig, soweit dies eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes erlaubt und die Emissionen nicht höher sind als diejenigen der zonenkonformen Nutzung. Die Baubehörde kann eine entsprechende, in der Regel auf zwei Jahre befristete Bewilligung erteilen. Die Bewilligung kann in begründeten Fällen jeweils um weitere zwei Jahre verlängert werden; ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.</p> <p>^d Für Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler ist die Qualität der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10) <p>^e Nicht zugelassen sind publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>^f Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p>	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	<p>^a Überbauungsziffer</p> <p>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</p> <p>Grünflächenziffer</p> <p>-Baumäquivalent pro Baum 30 m²</p> <p>Fassadenhöhen sind im Zonenplan festgelegt (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).</p>	<p>max. 0.60</p> <p>max. 0.80</p> <p>min. 20 %</p>
5 Umgebung	<p>^b In Hanglagen kann mit Zustimmung der Baubehörde zudem die Gebäudehöhe talseitig um höchstens 2.50 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens möglich.</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).</p>	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

1 Zweck	Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe.
2 Nutzung	<p>^a In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.</p> <p>^b Notwendige Lagerflächen in Zusammenhang mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben sind zulässig. Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen sind zulässig,</p> <ul style="list-style-type: none"> • sofern ihre Lagerfläche weniger als 200 m² umfasst oder • sie in einer der im Plan bezeichneten Bestandesbauten liegen. Bauliche Anpassungen und ergänzende Provisorien zu diesen Bauten, die für einen zweckmässigen Betrieb notwendig sind, sind bewilligungsfähig. <p>^c Für Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler ist die Qualität der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung (Planinhalte siehe Anhang 10) • Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung (Planinhalte siehe Anhang 10) <p>^d Nicht zugelassen sind publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>^e Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.</p>
3 Baumasse	Die Gebäudehöhe ist unter Vorbehalt der Gestaltungsplanpflicht nach § 46 PBG unbeschränkt. Grünflächenziffer min. 5%
4 Umgebung	Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Dem Baugesuch ist ein Plan der Freiflächengestaltung beizulegen. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).
5 Besondere Bestimmungen Papieri-Areal	<p>^a Die vom Perimeter «Papieri»-Areal gesamthaft ausgelösten Schwerverkehrsfahrten werden mittels Fahrtenkontrolle überwacht.</p> <p>^b Über das gesamte «Papieri»-Areal wird ein Monitoring zur Arealentwicklung etabliert. Dabei wird insbesondere das Verkehrsaufkommen in Abhängigkeit zur genutzten Fläche ausgewertet.</p> <p>^c Im Falle einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens ist die Baubehörde berechtigt, geeignete Massnahmen zur Begrenzung der Fahrten zu verfügen.</p> <p>^d Betriebe und Nutzungen, welche an den zentralen Platz des Papieri-Areals grenzen, sind auf diesen Raum mit öffentlichem Charakter auszurichten. Sie dürfen die Funktion und Qualität des Platzes nicht beeinträchtigen.</p> <p>^e Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.</p>
6 Empfindlichkeitsstufe	ES IV

§ 19	Zone für Schrebergärten	Sch
-------------	--------------------------------	------------

1 Zweck	Die Zone für Schrebergärten dient dem Betrieb von Schrebergärten.										
2 Nutzung	Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Schrebergärten notwendig sind. Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der Besitzstandswahrung unterhalten werden.										
3 Baumasse	<p>^a Für neue Bauten und Anlagen gelten die folgenden Masse:</p> <table><tr><td>Länge (inkl. Dachvorsprung)</td><td>max. 5.00 m</td></tr><tr><td>Breite</td><td>max. 4.00 m</td></tr><tr><td>Traufhöhe</td><td>max. 2.60 m</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>max. 3.00 m</td></tr></table> <p>^b Als Dachform mit einem Dachvorsprung von max. 60 cm und min. 10 cm sind gestattet:</p> <table><tr><td>Pultdach, Flachdach Satteldach</td><td>mit max. 20% Gefälle</td></tr></table> <p>Für die Bedachung sind Ziegel (braun oder rot), Dachpappe, Welleternit (braun) oder vergleichbare Kunststoffe zulässig.</p> <p>^c Alle Arten von Sichtbeton oder Mauerwerk sind untersagt. Das Fundament darf bis höchstens 30 cm über den Boden betoniert werden.</p>	Länge (inkl. Dachvorsprung)	max. 5.00 m	Breite	max. 4.00 m	Traufhöhe	max. 2.60 m	Firsthöhe	max. 3.00 m	Pultdach, Flachdach Satteldach	mit max. 20% Gefälle
Länge (inkl. Dachvorsprung)	max. 5.00 m										
Breite	max. 4.00 m										
Traufhöhe	max. 2.60 m										
Firsthöhe	max. 3.00 m										
Pultdach, Flachdach Satteldach	mit max. 20% Gefälle										
4 Besondere Bestimmungen	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) der Umgebung anzupassen.										
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).										

§ 20	Freihaltezone	F
-------------	----------------------	----------

1 Zweck	Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung.
2 Nutzung	Grün- und Parkanlagen, Spielplätze.
3 Baumasse	In der Freihaltezone sind Kleinbauten und Anlagen gestattet, sofern sie dem jeweiligen Zweck der Freihaltung entsprechen.
4 Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern.

1 Zweck	Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt schützenswerte Orts- und Strassenbilder ab. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Durch geeignete Massnahmen sind die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung zu schützen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Bauzonen.
2 Nutzung	Bezüglich Nutzung gelten die jeweiligen Vorschriften der entsprechenden Zone (Grundnutzung)
4 Baumasse	Gemäss Grundnutzungszone. Im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten kann die Baubehörde abweichende Baumasse vorschreiben.
5 Gestaltung	<p>^a Sämtliche baulichen Massnahmen insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Parabolantennen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garageierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Stellung der Bauten, Bauart, Dachform, Baumaterial und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.</p> <p>^b Vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Schleppegauben oder vereinzelte Dachfenster können zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>^c Fassaden sind in weiss oder in gebrochenen warmen Erdfarben zu gestalten. Die Fenster sind in guter Proportion zur Fassadengliederung anzuordnen.</p> <p>^d Bei Neu- und grösseren Umbauten ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Abgrabungen, Auffüllungen• Böschungen, Mauern, Einfriedungen• Ausgestaltung der Hauszugänge, Vorplätze, Vorgärten, Beläge• Bepflanzung, wichtigste Baumarten• Gestaltung von Abstellplätzen <p>^e Fremdwerbungen sind nicht zulässig. Eine unauffällige Eigenreklame kann von der Baubehörde bewilligt werden.</p> <p>^f Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie zum Empfang von Sendern nötig sind, sie nicht über das Kabelnetz empfangen werden können. Sie dürfen nicht auf Dächern angebracht werden, sondern müssen unauffällig in die Fassadengestaltung integriert oder unauffällig am Boden platziert werden.</p> <p>^g Spezifische Auflagen über die Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen.</p>

§ 22

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1 Zweck	Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gemäss § 44 ff PBG.
2 Anwendung	Die Gestaltungsplanpflicht gilt für die fünf- bis siebengeschossige Wohnzone W 5-7, die Hochhauszone WH, die Quartierkernzone, die Kernzone St. Urs, die Kernzone Zentrum, die Gewerbezone mit Wohnanteil bei einer Wohnnutzung, sowie in allen speziell im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten.
3 Mindestanforderungen	<p>^a Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstamm bäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.- Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen.
4 Rechtsgültige Gestaltungspläne	Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind (siehe Anhang 2). Alle andern Gestaltungspläne werden ausser Kraft gesetzt.
5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

§ 23

Gebiete mit Planungspflicht

1 Zweck	Bei Gebieten mit Planungspflicht wird mit einem speziellen auf die Situation abgestimmten Pflichtenheft das Vorgehen und die Inhalte der notwendigen Planungsschritte umschrieben, welche zu einer qualitativ hochwertigen Bebauung führen sollen.
2 Anwendung	Bei den planungspflichtigen Gebieten wird je nach Umschreibung im Pflichtenheft ein Gestaltungsplan, ein Qualitätsverfahren oder ein frühzeitiger Einbezug der Bauverwaltung im Baugesuchsverfahren stipuliert.
3 Mindestanforderungen	<p>^a Für Gebiete mit Planungspflicht gelten neben den im Pflichtenheft festgehaltenen Aspekten die folgenden Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.

- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.
- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.
- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstammbäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.
- Die Bauetappierung ist aufzuzeigen.
- Spezifische Anforderungen zu den einzelnen Gebieten sind im Anhang 9 aufgeführt.

§ 24

Kulturobjekte

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

§ 25 **Reservezonen** **R**

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

§ 26 **Landwirtschaftszone** **L**

1 Zweck Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

2 Nutzung Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.*

3 Bauweise Die zulässigen Bauten haben sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren und in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

4 Baumasse

Geschosszahl	1 oder 2 G
Gebäudehöhe allgemein	max. 7.50 m
Gebäudehöhe Silos	max. 12.00 m

5 Besondere Bestimmungen ^a Die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild anzupassen.

^b Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

6 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 27 **Kommunale Naturschutzzone** **KN**

1 Zweck Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2 Nutzung Soweit unter den Schutzziele und –massnahmen nichts anderes festgelegt wird, sind Handlungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, wie beispielsweise Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerungen, Entwässerungen, Umbruch, Verwenden von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Aufforsten, Campieren, Feuer entfachen usw., nicht gestattet.

3 Bauten, resp. Ausnahmen Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baukommission.

4 Schutzziele, Massnahmen Schutzziele und –massnahmen sind im Anhang 3 festgelegt.

5 Aufsicht, Unterhalt Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

§ 28**Kommunale Landschaftsschutzzone****KL**

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

§ 29**Kommunale Uferschutzzone****KU**

1 Zweck	Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung natürlicher Ufer, der Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie dem Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
2 Bauten, resp. Ausnahmen	Bauten und bauliche 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 solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
3 Schutzziele, Massnahmen	Die Nutzung hat sich dem Ziel gem. Abs.1 unterzuordnen. Mit Zustimmung des Kreisförsters sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. zulässig und notwendig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleich gestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

** Hecken sind gemäss § 20 NHV (kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

§ 30**Quell- und Grundwasserschutzzone****QG**

1 Zweck

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

§ 31**Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft**

1 Zweck

Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft sind den Nutzungszonen überlagerte, kleinräumige Gebiete. Deren Bewirtschaftung bezweckt besonders die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen und erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Die entsprechenden Ziele und Massnahmen werden mit freiwilligen Vereinbarungen angestrebt.

2 Schutzziele, Massnahmen

^a Schutzziele und –massnahmen sind im Anhang 4 aufgeführt. Eine den Zielen entsprechende Nutzung ist zulässig.

^b Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und/oder den Grundbesitzern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baukommission sicherzustellen.

^c Die Finanzierung der Abgeltungen erfolgt hauptsächlich durch Gemeindemittel, welche bei Bedarf durch die Mittel des Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft des Kantons Solothurn ergänzt werden können.

§ 32**Naturobjekte und geologische Objekte geschützt**

1 Schutz

Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Naturobjekte und geologische Objekte (Einzelbäume, Baumgruppen, erratische Blöcke usw.) sind durch Beschluss des Regierungsrates (oder des Gemeinderates) unter Schutz gestellt.

2 Schutzziele, Massnahmen

^a Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.

^b Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.

3 Zuständigkeit

Zuständig für Objekte von lokalem Schutz ist die Baukommission. Objekte von kantonalem Schutz stehen unter der Aufsicht des Kantons.

§ 33**Geschützte archäologische Fundstellen**

- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Allgemeines | Die im Zonenplan mit einer Schraffur gekennzeichneten archäologischen Fundstellen sind im Anhang 7 aufgelistet. |
| 2 Generelle Vorschriften | Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen. |

§ 34**Durch Abfälle belastete Standorte**

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

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 35**Verfahren**

- | | |
|-----------------|---|
| 1 Verfahren | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes. |
| 2 Inkrafttreten | Das Reglement tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats im Amtsblatt in Kraft.

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |
| 3 Aufhebung | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 21. September 1998 aufgehoben. |

IV. Anhänge 1-10

Anhang 1

Zone	Überbauungs- ziffer	Min. Grün-flä- chenziffer	Anzahl Voll- geschosse*	Max. Fass- denhöhe	Max. Gesamt- höhe	Max. Gebäuelänge
Wohnzone W 2	0.3	40%	2	7.50 m	11.50 m	40.0 m
Wohnzone W 3	0.25	40%	3	10.50 m	15.50 m	40.0 m
Wohnzone W4	0.2	40%	3 bis 4	13.50 m		40.0 m
Wohnzone W 5-7	0.2	40%	5 bis 7	individuell im GP	individuell im GP	individuell im GP
Hochhaus- zone WH	0.2	40%	ab 8	individuell im GP	individuell im GP	individuell im GP
Quartier- Kernzone QK	individuell im GP	20% / 40%	2	7.50 m	11.50 m	40.0 m
Kernzone St. Urs	individuell im GP	25 % Bau- mäquiv. 30 m ²	2 bis 4	15.50 m	individuell im GP	individuell im GP
Kernzone Zentrum	individuell im GP	25 % ** Bau- mäquiv. 30 m ²	3 bis 5	16.50 m	individuell im GP	individuell im GP
Wohn- und Gewerbe- zone Be- stand WGB	0.3	40 %	2	7.50 m	11.50 m	40.0 m
Gewerbe- zone mit Wohnanteil GW	0.5	20 % Bau- mäquiv. 30 m ²	im Zonen- plan definiert	im Zonen- plan definiert		----
Gewerbe- zone G	0.6	20 % Bau- mäquiv. 30 m ²	im Zonen- plan definiert	im Zonen- plan definiert		----
Industrie- zone I		5%	----			----
Zone für öff. Bauten + Anlagen ÖBA		20%	1 bis 3	10.50 m	15.50 m	----
Zone für Anlagen ZA				2 m	2 m	
Zone für Sport und Erholung SE		----	1*	4.50 m*		25.0 m*
Zone für Schreber- gärten Sch	in Spezialregle- ment festgelegt	in Spezialregle- ment festgelegt-	1-	2.60 m	3.00 m	4.00 m x 5.00 m
Freihalte- zone F		----	1 -	----		----

* Ausnahmemöglichkeiten sind in den jeweiligen Vorschriften formuliert

Anhang 2

Gebiete mit Gestaltungsplänen

Die generellen Anforderungen an Gestaltungspläne richten sich nach den Grundlagen, Richtlinien und Gesetzen des Kantons Solothurn und des Kantonalen Amtes für Raumplanung. Zudem sind die Anforderungen an Überbauungen gemäss Anhang 10 zu erfüllen.

Für folgende Gebiete regelt ein Gestaltungsplan die Bebauung:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Spezieller Bebauungsplan Bleichenbergstrasse Nr. 56 + 58	52	4871	21.09.1965
2	Gestaltungsplan Seebächli	126	1033	31.03.1992
	Änderung Gestaltungsplan Seebächli	193	1207	07.06.2005
3	Spezieller Bebauungsplan Obere Neumatt (Leutholdstrasse)	63	1445	21.03.1969
4	Spezieller Bebauungsplan Hochhaus Emmenpark	73	4740	08.09.1971
5	Spezieller Bebauungsplan Obere Neumatt (Hauptstrasse)	84	3682	25.06.1974
	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Hauptstrasse)	111	2134 3078	14.01.1987 27.10.1987
6	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Fritz Käserstrasse)	100	3217	10.06.1981
7	Gestaltungsplan PTT- Garage (Swissom, Solothurnstrasse)	104	2268	14.08.1984
8	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Leutholdstrasse)	110	2135	14.07.1987
9	Gestaltungsplan Oberwald (Gewerbzone)	141	2935	18.10.1994
10	Gestaltungsplan Chilchacker West	150	2278	24.09.1996
11	Gestaltungsplan Ulmenweg	155	1385	29.06.1998
12	Gestaltungsplan Geisssschachen	156	2251	10.11.1998
	Gestaltungsplan Geisssschachen	199	2024	04.10.2005
13	Gestaltungsplan Bläsihof	158	759	20.04.1999
	Änderung Gestaltungsplan Bläsihof	161	481	07.03.2000
	Änderung Gestaltungsplan Bläsihof	207	1762	26.09.2006
14	Gestaltungsplan Murtenacker	159	1855	28.09.1999
15	Gestaltungsplan Chilchacker / Grüngenstrasse West	164	956	08.05.2000
16	Gestaltungsplan Coop Super Center	174	1602	22.08.2000
17	Gestaltungsplan Bleichenmatt Altersresidenz	179	1986	22.10.2002
18	Gestaltungsplan Bürenstrasse Gewerbezone	189	1763	30.08.2004
	Änderung Gestaltungsplan Bürenstrasse Gewerbezone	209	1763	30.08.2004
19	Gestaltungsplan Schützenhaus	192	1094	17.05.2005
20	Gestaltungsplan Heimatblick Alters- und Pflegeheim	194	2013	04.10.2005
21	Gestaltungsplan Sagibach-Winkelmatt	197	2022	04.10.2005
22	Gestaltungsplan Hohberg	200	2512	06.12.2005
	Änderung Gestaltungsplan Hohberg	255	1248	05.07.2017
23	Gestaltungsplan Pfarrer Schmidlin Weg	202	351	21.02.2006
24	Gestaltungsplan Gottelfhaus	205	1758	26.09.2006
25	Gestaltungsplan Unterbiberiststrasse	206	1760	26.09.2006
26	Gestaltungsplan, Giesshalle Stahle Gerlafingen	212	8	06.01.2009
27	Gestaltungsplan, Holzackerstrasse Lidl	213	12	06.01.2009
28	Gestaltungsplan, Grützmattstrasse (Hechtring)	214	591	21.04.2009
29	Gestaltungsplan, Gloria - Areal , Parzelle GB Nr. 1196	217	529	23.03.2010
	Änderung Gestaltungsplan, Gloria - Areal , Parzelle GB Nr. 1196	229	1131	11.08.2015
30	Gestaltungsplan, Dammstrasse, GB Nr. 870	221	1474	17.08.2010

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
31	Kantonaler Gestaltungsplan, Bürgerspital	1/282	1124	18.06.2013
	Änderung Kantonaler Gestaltungsplan, Bürgerspital	1/306	620	04.04.2017
32	Gestaltungsplan, Druckerei Bütiger	225	1891	03.11.2014
33	Gestaltungsplan, Schöngrün	228	101	26.01.2015
34	Gestaltungsplan, Egelmoos, Blümlisalpstrasse-Solothurnstrasse	232	1529	19.10.2015
35	Gestaltungsplan, Hechtring	234	1977	01.12.2015
36	Gestaltungsplan, Giriz	257	1250	05.07.2016
37	Gestaltungsplan, Blümlisalpstrasse GB Nr. 355	258	1534	06.09.2016
38	Gestaltungsplan, Steinerhof Biberist	269	1909	21.11.2017
39	Gestaltungsplan, Zentrum Post	274	228	27.02.2018
40	Gestaltungsplan mit SBV, Egelmoos 2	277	1250	21.08.2018

Für folgende Gebiete ausserhalb der Bauzone gilt ein Nutzungsplan:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
	Grundwasserschutzplan, Quellen Bleichenberg	136	850	09.03.1993
	Waldfeststellungsplan Steinerhof	163	--	--
	Waldfeststellungspläne	173	--	--
	PAW Ferndampfleitung KEBG Zuchwil-EBAG Biberist	184	1824	23.09.2003
1	Landwirtschaftlicher Gestaltungsplan, Gutsbetrieb St. Elisabeth	211	1017	19.06.2007
	Änderung Gestaltungsplan, Gutsbetrieb St. Elisabeth	224	1462	03.07.2012
2	Kantonaler Erschliessungsplan, Emme oberer Teil	218-219	1070	15.06.2010
3	Kantonaler Erschliessungsplan, Emme unterer Teil	235-240	122	25.01.2016
	Kantonaler Erschliessungsplan, Gasleitung 5 bar Enge - Bleichenberg	245-253	800	03.05.2016
	Kantonaler Erschliessungsplan, Aarewassernutzung Bürgerspital Solothurn	254, 259-265	1137	21.06.2017
	Kantonaler Erschliessungsplan, Gasleitung 5 bar Zuchwil -Derendingen	267-266 47/188 – 47/189	874	23.05.2017

Anhang 3

Kommunale Naturschutzzone Chriziweiher

(Naturschutzinventar des Kantons Solothurn Objekt Nr. 43.1)

Beschreibung (gem. Naturinventar)

Mässig wertvoller Weiher mit lokaler Bedeutung; es konnten nur wenige spezialisierte Pflanzenarten nachgewiesen werden. Laichgewässer für Grasfrosch und Erdkröte (Vorkommen des Teichmolchs). Bemerkenswert ist das Vorkommen der Glänzenden Smaragdlibelle, welche im Wasseramt nur noch wenige Fundorte aufweist. Der Chriziweiher hat eine grosse Bedeutung als Naherholungsgebiet. Durch die Gestaltung eines Amphibienbiotopes westlich des Weihers im Jahr 1992 hat das Gebiet eine wesentliche ökologische Aufwertung erfahren. Eigentümer sind die Bürgergemeinden Solothurn und Biberist.

Schutzziele

- Bewahren des Charakters des Gebietes als Naherholungsgebiet und als Lebensraum von Tieren und Pflanzen.
- Gewähren von natürlichen Verlandungsprozessen.
- Fördern eines Angebotes unterschiedlicher Feuchtstandorte für die Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen der natürlichen Entwicklung.

Massnahmen

- Periodische Kontrolle der Vegetationsentwicklung.
- Schaffen neuer Feuchtstandorte bei Mangel an Amphibienlaichplätzen.

Anhang 4

Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Aegerten- Giriz

Beschreibung

Gebiet an der Abbruchkante zwischen dem östlichen Teil des Bleichenbergs und der tiefer gelegenen Emmeebene. Der steile Abbruch wird im westlichen Teil des Gebietes extensiv landwirtschaftlich genutzt, der östliche Teil ist durch naturnah bestockte Ausläufer des Waldgebiets auf dem Dittiberg und an der Emme bedeckt.

Die sonnigen und steilen Hänge der Terrassenkante waren früher wohl durchgehend mit mageren Wiesen und Weiden bewachsen. Das Vorranggebiet umfasst die grössten erhaltenen Reliktflächen dieser Art in Biberist. Insbesondere unmittelbar westlich des Waldausläufers im Giriz zeichnet sich der Steilhang durch das Vorkommen verschiedener, für magere Standorte typischer Pflanzenarten aus.

Er wurde daher im Naturinventar Biberist als „sehr wertvoll“ bewertet

Durch die besondere Nutzungsart konnte sich auch der an die Terrassenkante anschliessenden Hornusserwiese eine Vegetation mit typischen Pflanzenarten magerer Standorte entwickeln. Im westlichen Teil wird die Hornusserwiese seltener geschnitten. Dort konnte sich eine sehr schöne Magerwiese mit dem seltenen Purgier- Lein entwickeln, die im Naturinventar Biberist als „sehr wertvoll“ beurteilt wurde.

Ziele

- Erhaltung der mageren Flächen an der Terrassenkante und auf der Hornusserwiese
- Aufwertung der naturnahen Flächen im Gebiet

Massnahmen

- Verzicht auf die Düngung aller Wiesen- und Weiden im Gebiet
- Verzicht auf die Beweidung der ökologisch wertvollsten Flächen (Objekt 3.19 im Naturinventar Biberist.)
- Aufwertung des südexponierten Waldrandes entlang der Hornusserwiese durch die Schaffung eines strukturreichen Strauchsaumes.

Anhang 5

Geschützte Naturobjekte

Kommunal geschützte Naturobjekte

1	1044	Baumgruppe beim Schösschen Vorder Bleichenberg
2	2209	Zwei Kastanienbäume und eine Winterlinde beim Spitalhof
3	1221	Drei alte Buchen mit Toreinfassung, 18. J.h., westlich vom Spitalhof
4	1129	Kastanienbaum an der früheren Westeinfahrt zur Liegenschaft Ziegler-Schlössli
5	887, 944	Kastanienbaumallee am Herrenweg (11 Bäume)
6	887, 944	Zwei Sommerlinden südlich vom Herrenweg
7	999	Markante Eiche unterhalb vom Bleichenberg
8	68	Zwei Sommerlinden beim Schützenhaus
9	1015, 1043, 2697, 2741	Birnenbaumallee am Asylweg (41 Bäume)
10	1818	Park und Baumgruppe am Eingang zum Ziegler-Schlössli
11	1010	Park im französischen Stil beim ehem. Patriziersitz Hinter-Bleichenberg
12	2206	Alte Eiche am Hang oberhalb der Ringstrasse
13	1050	Sommerlinde an der Stallbergstrasse
14	1039	Sommerlinde beim RBS-Übergang / Aesplistrasse
15	450, 447	Eine Sommer- und zwei Winterlinden an der Schachen-Bleichemattstrasse
16	90055	Winterlinde beim unteren Schulhaus
17	136	Alte Stieleiche beim Kindergarten Fällimoos
18	1967	Winterlinde beim Bauernhof an der Bromeggstrasse
19	864	Baumgruppe bei der ref. Kirche (Platanen, Bergahorn, Spitzhorn, Winterlinde)
20	1154	Platane und Silberpappel beim Bauernhof an der Bleichenbergstrasse
21	1168	Kastanienbaum beim Bauernhof an der Buchenrainstrasse
22	237	Zwei Sommerlinden beim Bauernhof an der Unterbiberiststrasse
23	447	Biotop beim Schulhaus Mühlematt
24	399	Winterlinde vor dem ehem. Bauernhaus oberhalb von einer Stützmauer, aus solothurnischen Schanzensteinen, an der Hauptstrasse
25	279	Eiche bei der katholischen. Kirche
26	1325	Buche am Waldrand oberhalb vom Bromeggshof, die in drei Stämmen aufwächst
27	499	Esche beim Kindergarten Bleichenmatt
28	3940	Baum bei Strafanstalt Schöngrün (→ Baumart?)

Kantonal geschützte geologische Objekte

1	736	Erratiker Moos	2607930/1224730
2	90310	Erratiker RBS	2608160/1225150
3	1225	Findling Oberwald 1	2608160/1226730
4	1225	Findling Oberwald 2	2608445/1226660
5	1225	Findling Oberwald 3	2608405/1226550
6	1225	Findling Oberwald 4	2607950/1226425
7	2196	Erratiker Buechrain beim Steinerhof	2607360/1226960
8	1168	Erratiker Lerchenfeld	2607325/1227300

Anhang 6

Geschützte Kulturobjekte (im Zonenplan rot)

1	1814	Früherer Landsitz, Schlösschen Vorder- Bleichenberg, Asylweg 15 RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
2	1010	Ehemaliger Landsitz Hinter-Bleichenberg, Asylweg 47 RRB Nr. 589 vom 13. Januar 1940
3	1010	Gartenanlage Hinter-Bleichenberg, Asylweg 47 RRB Nr. 9 vom 9. Januar 1990
4	566 + 567	Speicher, Bachstrasse Nr. 15 und 17, RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
5	3413	Speicher Heidenstock, Birchiweg 6 RRB Nr. 1898 vom 18. September 2001
6	157	Wohnhaus, Bleichenbergstrasse 5 RRB Nr. 3554 vom 26. November 1985
7	152	Bauernhaus, Bromeggstrasse 1 RRB Nr. 679 vom 6. März 1984
8	2333	Wohnstock, Gebäude Buchrainstrasse Nr. 6, GR-Beschluss Nr. 130 vom 5. Juli 1993
9	2333	Wegkreuz; Buchrainstrasse 6 RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
10	2196	Bauernhaus Steinerhof, Buchrainstrasse 24, RRB Nr. 1909 vom 21. November 2017
11	1197	Villa Schürch, Bürenstrasse 83 RRB Nr. 216 vom 21. Februar 2012
12	864	Reformierte Thomaskirche, Gerlafingenstrasse 45 RRB Nr. 437 vom 20. März 2007
13	90056	Brunnen, Hauptstrasse 15 RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
14	772	Brunnen beim Kreisel Coop, Hauptstrasse RRB Nr. 3024 vom 19. Juni 1944
15	1206	Wohnhaus (Lackenhof), Hunnenweg Nr. 11 RRB Nr. 3418 vom 18. November 1986
16	2209	Bauernhaus Spitalhof, Hunnenweg 29 RRB Nr. 1171 vom 18. Juni 1999
17	563	Speicher, Moosstrasse Nr. 1 RRB Nr. 589, vom 13. Februar 1940
18	558	Speicher, Moosstrasse Nr. 12, RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
19	559	Bauernhaus, Moosstrasse Nr. 14 RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
20	1739	Speicher, Poststrasse Nr. 13, RRB Nr. 2399 vom 20. August 1985
21	90007	Wegkreuz, Rainackerstrasse RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
22	1818	Schlösschen Vorder-Schöngrün Schlösliweg Nr. 19 RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
23	567	Wegkreuz, Bachstrasse / Schulweg RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
24	398	Pfarrkirche St. Maria, Solothurnstrasse Nr. 12, RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940
25	271	Villa, Solothurnstrasse 32 RRB Nr. 2239 vom 31. Oktober 2011
26	978	Bauernhaus Bromeggghof, Bromeggstrasse 50 RRB Nr. 1635 vom 23.09.2014
27	397	Grabmal des letzten Gotthardpostillons, Friedhof RRB Nr. xxxx vom xx.xx.xxxx
28	864	Orgel, Gerlafingenstrasse 45 RRB Nr. xxxx vom xx.xx.xxxx

Schützenswerte Kulturobjekte (im Zonenplan blau)

1	3353	Alte Derendingenstrasse 8, Villa
2	567	Bachstrasse 9, Stöckli
3	567	Bachstrasse 11, Bauernhaus Schwaller
4	555	Bachstrasse 14, Bauernhaus
5	579	Bachstrasse 29, Wohnhaus
6	380	Bernstrasse 2, Bezirksschulhaus
7	380	Bernstrasse 4, Gemeindehaus
8	455	Bernstrasse 5, Oberes Schulhaus
9	455	Bernstrasse 7, Alte Turnhalle
40	978	Bromeggstrasse 50, Bauernhaus Bromegg hof
11	270	Bahnhofstrasse 2, Speicher
12	777	Fabrikstrasse 3, Fabrikgebäude Papierfabrik
13	777	Fabrikstrasse 43, Fabrikhalle Papierfabrik
14	777	Fabrikstrasse 63, Reparaturwerkstatt Papierfabrik
15	944	Herrenweg 1 + 3, Wohnhaus MFH
16	944	Herrenweg 5 + 7, Wohnhaus MFH
17	2877	Hunnenweg 31, Speicher bei Spitalhof
18	558	Moosstrasse 10, Bauernhaus
19	727 + 728	Moosstrasse 26 + 28, Bauernhaus, Firstgetrennt
20	398	Pfarrer-Schmidlin-Weg 5, röm. kath. Pfarrhaus
21	1129	Schlössliweg 17, Bauernhaus
22	270	Solothurnstrasse 15, Bauernhaus
23	275	Solothurnstrasse 28, Villa
24	235	Unterbiberiststrasse 17, Bauernhaus
25	3705	Unterbiberiststrasse 23, Speicher
26	90029	Bachstrasse, Brücke (Dorfbach)
27	1296	Bahnhofstrasse 10, Bahnhof (RBS)
28	1742	Bromeggstrasse 18, Einfamilienhaus
29	90029	Kürzestrasse, Brücke (Dorfbach)
30	839	Schachenrain 37, Bauernhaus
31	3940	Schöngrünstrasse 58, Scheune
32	3940	Schöngrünstrasse 58a, Speicher
33	3940	Schöngrünstrasse 58b, Stöckli
34	3940	Schöngrünstrasse 60, Gutshof
35	996	Asylweg, Wegkreuz (Klosterwäldchen)
36	1814	Asylweg 15, Brunnen (Schlösschen Vorderbleichenberg)
37	2239	Buchrainstrasse 5, Brunnen
38	90021	Girizstrasse, Brunnen
39	1206	Hunnenweg 11, Brunnen (Lackenhöfli)
40	2209	Hunnenweg 29, Brunnen (Spitalhof)
41	1652	Ringstrasse, Geissenbrunnen
42	447	Schachenstrasse. Brunnen (vis-à-vis KG Bleichematt)
43	3940	Schöngrünstrasse, Brunnen (Gutshof Schöngrün)
44	447	Schachenrain 49, Brunnenbecken
45	2196	Buchenrainstrasse 24, Ökonomieteil
46	1171	Buchrainstrasse 17, Wohnstock

Erhaltenswerte Kulturobjekte (im Zonenplan grün)

1	3355+3356	Alte Derendingenstrasse 10 + 12, Wohnhaus
2	576	Altisbergstrasse 1, Bauernhaus
3	583	Bachstrasse 19, Bauernhaus
4	583	Bachstrasse 21, Ofenhaus
5	4008	Bachstrasse 31, Stall und Schopf
6	149	Bleichenbergstrasse 14, Bauernhaus
7	148	Bleichenbergstrasse 20, Wohnhaus
8	153	Bromeggstrasse 5, Bauernhaus
9	2239	Buchrainstrasse 5, Bauernhaus
40	4174	Buchrainstrasse 17, Wohnstock
11	2838	Derendingenstrasse 20 + 22, Wohnhaus
12	2838	Derendingenstrasse 24 + 26, Wohnhaus
13	2838	Derendingenstrasse 28 + 30, Wohnhaus
14	2838	Derendingenstrasse 32, Waschhaus
15	2838	Derendingenstrasse 34 + 36, Wohnhaus MFH
16	2838	Derendingenstrasse 38 + 40, Wohnhaus MFH
17	3348	Grüttstrasse 8, Wohnhaus MFH
18	3349	Grüttstrasse 10, Wohnhaus MFH
19	3351	Grüttstrasse 14, Wohnhaus MFH
20	395	Hauptstrasse 7, Wohnhaus
21	399	Hauptstrasse 13, Bauernhaus
22	887	Herrenweg 8, Bauernhaus
23	929	Kaiserstrasse 19, Bauernhaus
24	717	Kürzestrasse 3, Bauernhaus
25	561+1521	Moosstr. 20 und Kürzestr. 6, Bauernhaus firstgetrennt
26	396	Pfarrer-Schmidlin-Weg 8, Unteres Schulhaus
27	386	Solothurnstrasse 14, ehemaliges Bauernhaus
28	269	Solothurnstrasse 19, Wohnhaus (erstes Schulhaus)
29	590	Sonnenrainstrasse 12, Wohnhaus
30	237	Unterbiberiststrasse 15, Bauernhaus
34	474	Unterbiberiststrasse 18, Bauernhaus (Abgebrochen und durch Neubau ersetzt)
32	147	Unterbiberiststrasse 31, ehemaliges Bauernhaus
33	113	Birkenweg 9, Spritzenhaus (Feuerwehr)
34	470	Bleichemattstrasse 10, ehemalige Mühle
35	784	Emmestrasse 2, Bäckerei
36	403	Hauptstrasse 28, ehem. Arzthaus
37	380	Kastanienweg, Brunnen (Gemeindehaus)
38	569	Kürzestrasse 2, Spritzenhaus (Feuerwehr)
39	968	Neuquartierstrasse 40, Trafohäuschen
40	1399	Rankenweg 1, Bauernhaus
41	617	Schachenrain 11, Bauernhaus
42	757	Schachenrain 13, Wohnhaus
43	614	Schachenrain 25, Wohnhaus
44	603	Schachenrain 29, Spritzenhaus (Feuerwehr)
45	605	Schachenrain 31, Schopf
46	604	Reiherweg 1, Bauernhaus
47	615	Schachenrain, Brunnen
48	595	Schachenrain 4, Wohnhaus
49	777	Fabrikstrasse 1, Industriegebäude

Anhang 7

Archäologische Fundstellen

I	Bläsihof
II	Spitalhof
III	Rainackerstrasse
IV	Oberwald
V	Altisberg

Anhang 8

Quell- und Grundwasserschutzzonen

3 Quelfassungen des Elisabethenheims auf dem Bleichenberg
(genehmigt durch den Gemeinderat am 19.10.1992 und durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 850 vom 09.03.1993).

Anhang 9

Spezifische Anforderungen für planungspflichtige Gebiete

9a Papieri-Areal

Ausgangslage:

Der Bereich bei der Zufahrt West des Papieri-Areals eignet sich als Standort für Neubauten, welche den Zugang zum Areal markieren, den Aussenraum zur umliegenden Quartierstruktur im Süden fassen und zusammen mit den historischen Fassaden der ehemaligen Papierfabrik einen neuen «Papieriplatz» umschliessen. Weitere Gebäudekomplexe bei der Zufahrt West sowie deren umgebende Freiräume tragen ebenfalls zur Öffnung und Attraktivierung des Papieri-Areals bei.

Arbeitsgrundlagen für das Papieri-Areal Südwest bilden der Studienauftrag «Vision Papieri 2033» (2014) und der Masterplan «Papieri» Biberist (2015).

Etappierung:

Die Bebauung innerhalb der Zone mit Pflichtenheft kann in Etappen erfolgen, sofern eine Unterteilung in mehrere zweckmässig abgegrenzte Perimeter vorgeschlagen wird.

Qualitätsverfahren:

Als Grundlage für Gestaltungspläne ist jeweils ein Qualitätsverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung etc.) mit Teams aus Architekten, Städteplanern und Landschaftsarchitekten unter Einbezug der Bauverwaltung durchzuführen.

Liegt ein qualitätsvoller Vorschlag basierend auf mehreren geprüften Varianten für eine Bebauung vor, kann der Gemeinderat dem Verzicht auf die Durchführung eines Qualitätsverfahrens zustimmen.

Parkierung:

Die maximale Anzahl Abstellplätze wird im Gestaltungsplan- oder Baugesuchverfahren festgelegt. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen. Auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes soll der Parkplatz-Bedarf reduziert werden.

In den Neubaugebieten (A1 und A4) hat die Parkierung für Bewohner und/oder Beschäftigte unterirdisch zu erfolgen. Sämtliche oberirdisch angelegten Parkplätze sind als Besucherparkplätze zu nutzen, und deren Verfügbarkeit ist sicherzustellen.

In den Bereichen mit Bestandesbauten (A2 bis A5) kann die Parkierung auch ebenerdig oder in dafür geeigneten umgenutzten bzw. neu erstellten Hochbauten angeordnet werden. Ebenerdige Abstellanlagen dürfen maximal 50 Parkfelder pro Anlage umfassen.

In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

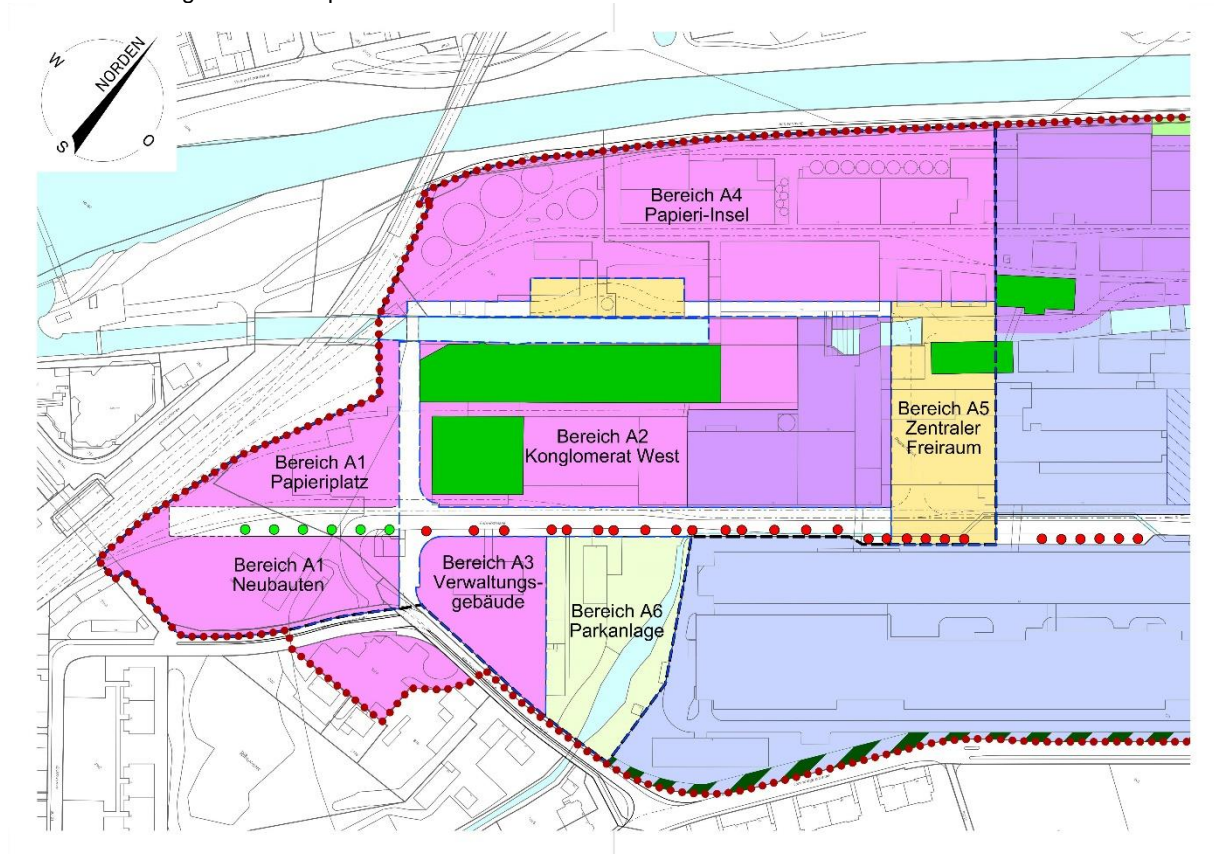
Strassenraumgestaltung:

Der Strassenraum ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen. Die Gestaltung und Profilaufteilung der im Plan ausgedehnten öffentlichen Strassenabschnitte müssen auch den Langsamverkehr berücksichtigen.

Überbauungsziffer im Perimeter:

Die Überbauungsziffer ÜZ wird jeweils über die gesamte Zone mit Pflichtenheft berechnet, ausgenommen den Bereich A4 Papier-Insel.

Gebietseinteilung / Übersichtsplan



Bereich A1 «Neubauten und Papieriplatz»:

Der Bereich A1 ist aufgeteilt in einen Teilbereich «Neubauten» und einen Teilbereich «Papieriplatz» (vgl. Beschriftung im Plan). Bezüglich Gestaltung, Verfahren und Zwischennutzungen bestehen Abhängigkeiten zwischen den beiden Teilbereichen.

Nutzungsmass	generell max. 5 Geschosse oder max. 16.50 m Fassadenhöhe Akzent am Papieriplatz mit bis zu 10 Geschossen Gebäudefläche von max. 3'000 m ²
Städtebau	Im Teilbereich «Neubauten» sind mindestens zwei, maximal aber drei Gebäude zu erstellen. Die Durchgänge, welche dabei zwischen den Gebäuden entstehen, müssen frei zugänglich sein und die Vernetzung der öffentlichen Bereiche erhöhen. Die Adressbildung von Betrieben und Nutzungen hat hin zum Papieriplatz als Raum mit öffentlichem Charakter zu erfolgen.
Platzgestaltung	Der Papieriplatz ist Teil der öffentlichen Erschliessung. Er dient dem Ankommen, der Orientierung im Areal und dem Aufenthalt. Er soll ein Gegenüber zum Bahnhof bilden und entsprechend einsehbar sein. Bei der Platzgestaltung ist dem Abschluss gegenüber den Gleisanlagen im Westen, der Oberflächengestaltung und der Bepflanzung besondere Beachtung zu schenken. Die angrenzenden Strassenräume sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Die bestehenden Industriegleise im Südosten, welche in die Fabrikallee hineinführen, sind wenn möglich zu erhalten. Kleinbauten oder eine Umnutzung von bestehenden Kleinbauten, die dem Zweck des Platzes dienen, sowie technische Einrichtungen sind zulässig.

Verfahren	Architektonischer Ausdruck sowie Stellung und Volumetrie der Neubauten sind im Qualitätsverfahren zu ermitteln und in einem Gestaltungsplan festzulegen. Die Gestaltung des Papierplatzes ist zusammen mit der Festlegung der Neubauten aufzuzeigen und in denselben Gestaltungsplan zu integrieren.
Zwischennutzungen	Interventionen zur Aktivierung des Areals inkl. den Bau von Provisorien, welche den Neubauten und der definitiven Platzgestaltung vorausgehen, sind im Baubewilligungsverfahren möglich.
Bereich A2 «Konglomerat West»:	
Nutzungsmass	generell max. 5 Geschosse oder max. 16.50 m Fassadenhöhe Gebäudefläche gemäss Bestand oder max. 17'000 m ²
Städtebau	Das Erscheinungsbild des Konglomerats West (Volumetrie, Vor- und Rücksprünge, Gebäudeteile u. ä.) ist in seinen Grundzügen zu erhalten. Im Falle von Ersatzneubauten sind insbesondere gegenüber der Fabrikallee der neuen Nutzung angemessene Vorzonen vorzusehen.
Verfahren	Eine Aufstockung der Gebäude ist nur nach einem Qualitätsverfahren im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich (vgl. Ziffer 3). Im Rahmen der bestehenden Bauvolumen sind Ersatzneubauten, Umbauten, Erneuerungen und ge ringfügige, für einen zweckmässigen Betrieb notwendige bauliche Ergänzungen, sowie Nutzungsänderungen (ausgenommen Wohnnutzungen) im Baugesuchverfahren ohne Gestaltungsplan möglich.
Bereich A3 «Verwaltungsgebäude»:	
Nutzungsmass	generell max. 5 Geschosse oder max. 16.50 m Fassadenhöhe Gebäudefläche gemäss Bestand oder max. 650 m ²
Städtebau	Das bestehende Verwaltungsgebäude ist in seiner Volumetrie und Charakteristik als Solitärbau in einer durchgrüneten Umgebung zu erhalten.
Verfahren	Eine Erweiterung des Gebäudes oder ein Ersatzneubau sind nur nach einem Qualitätsverfahren möglich. Im Rahmen des bestehenden Bauvolumens bzw. der definierten Gebäudefläche sind Umbauten, Anbauten und Erneuerungen, sowie Nutzungsänderungen (ausgenommen Wohnnutzungen) im Baugesuchverfahren ohne Gestaltungsplan möglich.
Bereich A4 «Papieri-Insel»:	
Nutzungsmass	generell max. 4 Geschosse oder max. 13.50 m Fassadenhöhe ÜZ von 0.5 gemäss BZR
Städtebau	Die Gebäudehöhen müssen auf das gegenüberliegende Giriz-Quartier Rücksicht nehmen. Die Stellung der Gebäude soll eine Verzahnung mit dem aufgewerteten Emmeraum ermöglichen und gleichzeitig möglichst eine Besetzung der Baulinie entlang dem Kanal verfolgen. Der bestehende Hochkamin ist nach Möglichkeit zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.
Verfahren	Eine Bewilligung von Gewerbebauten gemäss Grundnutzung ist im Baugesuchverfahren unter Nachweis der oben genannten städtebaulichen Vorgaben möglich. Wohnnutzungen resp. Wohnbauten sind nur nach einem Qualitätsverfahren im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.
Bereich A5 «Zentraler Freiraum»:	
Nutzung	Der zentrale Freiraum ist Teil der öffentlichen Erschliessung. Er dient als Verbindungsort und Erschliessungsfläche für die angrenzenden Bauten.
Platzgestaltung	Die Breite des Freiraumes kann aufgrund der angrenzenden Bebauung variieren. Eine Mindestbreite von 30 m ist in jedem Fall zu realisieren. Je nach Ausdehnung werden die angrenzenden Zonen entsprechend angepasst. Die bestehenden, erhaltenswerten Bauten sowie weitere zum Ensemble gehörende Bauten können in die Freiraumgestaltung integriert werden.
Verfahren	Die Erstellung des zentralen Freiraumes ist im Baugesuchverfahren möglich. Als Grundlage muss ein qualitätsvoller Vorschlag basierend auf einem Nutzungs- und Gestaltungskonzept vorliegen.
Bereich A6 «Parkanlage»:	

Nutzung	Die öffentlich zugängliche Parkanlage dient als Pufferbereich dem Übergang zwischen Wohn- und Arbeits- sowie Industrienutzungen.
Gestaltung	Die Parkanlage ist naturnah zu gestalten, mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Kleinbauten und Einrichtungen sind in zurückhaltendem Mass zulässig, soweit sie der Funktion des Parks dienen. Es ist ein Wegenetz für den Fussverkehr mit natürlichen und sickerfähigen Oberflächen anzulegen. Die Umgebung des Verwaltungsgebäudes ist ebenfalls in die Gestaltung der Parkanlage einzubeziehen.
Verfahren	Die Gestaltung der Parkanlage ist im Baugesuchverfahren möglich. Als Grundlage muss ein qualitätsvoller Vorschlag basierend auf einer Nutzungs- und Gestaltungskonzept vorliegen.

9b Biberena-Areal

Nutzung:

Versammlungsraum, Gastbetrieb, Freizeitnutzungen, Hotellerie und in untergeordnetem Mass Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

Bebauung:

Die Bauweise und die städtebauliche Einordnung ist in einem Qualitätsverfahren zu ermitteln. Ein Hochhaus ist nicht ausgeschlossen.

Baumassen:

Grundsätzlich gemäss Grundnutzung, im Qualitätsverfahren zu konkretisieren.

Freiraum:

Der Bezug zum Emmenraum ist hohe Bedeutung beizumessen.

Verkehr:

Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu realisieren.

Energie

Die Gebäude sollen das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um 100 Prozent überschreiten. Eine Wärmeverbundlösung ist zu prüfen.

Qualitätssicherung:

Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Studienauftrag, etc.) durchzuführen.

9c Schwerzimoos

Nutzung:

Das Gebiet Schwerzimoos soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen, wobei entlang der Bahnlinie eine Mischnutzung mit Gewerbe und Dienstleitungen anzustreben ist.

Bebauung:

Entlang der RBS-Bahnlinie ist eine hohe Dichte mit qualitativ hochwertigen Bauvolumen (maximal 5 Geschoss) anzustreben. Die konkrete Bauweise und Architektur im Qualitätsverfahren zu konkretisieren.

Baumassen:

Grundsätzlich gemäss Grundnutzung, im Qualitätsverfahren zu konkretisieren.

Freiraum:

Sichtachsen und eine durchlässige Bauweise sowohl in Nord-Süd, als auch in Ost-West-Richtung sind anzustreben.

Verkehr:

Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu realisieren.

Energie

Die Gebäude sollen das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um 100 Prozent überschreiten. Eine Wärmeverbundlösung ist zu prüfen.

Qualitätssicherung:

Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Studienauftrag, etc.) durchzuführen.

Anhang 10

Erforderliche Angaben bei Überbauungen

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, Abstandsgrün, etc)
- Aufzeigen der Einpassung und Vernetzung der geplanten Freiräume und deren Nutzung

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