



Zonenreglement

der

Gemeinde Stüsslingen

Stand 21.6.2004

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, erlässt die Einwohnergemeinde Stüsslingen folgende Bestimmungen:

Zonen	§1	1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Stüsslingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:
		2 Bauzonen	- Wohnzone zweigeschossig W2 - Wohnzone zweigeschossig W2H - Kernzone zweigeschossig K - Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung zweigeschossig GW2 - Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung dreigeschossig GW3 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
		3 Reservezonen	- Reservezone Wohnen RW - Reservezone Schreinerei RS - Reservezone Golfplatz RG
		4 Weitere Zonen und Gebiete	- Landwirtschaftszone L - Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L - Landschaftsschutzzone LS
		5 Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.
Wohnzone W2	§ 2	1 Zweck	Wohnzone
		2 Nutzung	Zulässig sind Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
		3 Baumasse	Ausnutzungsziffer 0.45 für zusammengebaute Häuser 0.50 Grünflächenziffer 40 % Geschosszahl 1-2 G Gebäudehöhe max. 7.5 m Firsthöhe max. 11.0 m Gebäuelänge max. 35 m
		4 Empfindlichkeitsstufe	ES II; lärmvorbelastete Gebiete ES III
Wohnzone W2H	§ 3	1 Zweck	Wohnzone Hang mit eingeschränkter Gewerbenutzung
		2 Nutzung	Zulässig sind Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
		3 Baumasse	Ausnutzungsziffer 0.45 für zusammengebaute Häuser 0.50 Grünflächenziffer 40 % Geschosszahl 1-2 G Gebäudehöhe bergseitig max. 4.5 m Gebäudehöhe talseitig max. 7.5 m Firsthöhe max. 10.0 m

		Gebäudelänge	max. 30 m	
		Talseitig darf die Traufe nicht höher liegen als bergseitig.		
	4 Empfindlichkeitsstufe	ES II		
Kernzone K	§ 4	1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch und architektonisch wertvollen Dorfkerns	
		2 Nutzung	Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten, Läden, Restaurants, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und landwirtschaftliche Bauten	
		3 Baumasse	Ausnützungsziffer keine Überbauungsziffer max. 50 % Grünflächenziffer 40 % - Baumequivalent 40 m ² Geschosszahl 2 G Gebäudehöhe max. 7.5 m Firsthöhe max. 14.0 m Gebäudelänge max. 40 m	
		4 Bauweise	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich in Bauart, Proportion, Dachform und farblicher Gestaltung in die bestehende Struktur einzuordnen.	
		5 Gestaltung	Für bestehende architektonisch wertvolle Bausubstanz (Bauernhäuser, Ballyhäuser) sind folgende zusätzliche Gestaltungsbestimmungen einzuhalten: - Dachform: symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit 35 - 45° Dachneigung (alte Teilung) - ortsübliche Dachvorsprünge - Dacheinschnitte sind strassenseits nicht zulässig - hochrechteckige Fenster mit ortsüblichen Einfassungen - Der Umbau von Oekonomieanteilen ist soweit gestattet, als der ursprüngliche Charakter im äusseren Erscheinungsbild ablesbar bleibt. Scheunentore sind als Elemente beizubehalten. - Im Strassenbild sichtbare Garagerampen und freistehende Garagen sind in das Ortsbild gut einzupassen.	
		6 unzulässige Elemente und Anlagen	Nicht gestattet sind: - Störende Reklamen und Schriften - Offene Lagerplätze und Materialstapelungen.	
		7 Besondere Bestimmungen	Die Baubehörde kann Baugesuche der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreiten	
		8 Ausnahmen	Von den Grundmassen und den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.	
		9 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

Gewerbezone mit zulässiger Wohnnutzung GW2	§ 5	1 Zweck	Gewerbezone mit zulässiger Wohnnutzung
		2 Nutzung	Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Industriebetriebe und Wohnungen
		3 Baumasse	Ausnutzungsziffer total 0.55 - Anteil Wohnnutzung max. 0.45 Grünflächenziffer 40 % - Baumequivalent 40 m2 Geschosszahl 2 G Gebäudehöhe max. 7.5 m Firsthöhe max. 12.5 m Gebäuelänge max. 40 m
		4 Empfindlichkeitsstufe	ES III
Gewerbezone mit zulässiger Wohnnutzung GW3	§ 6	1 Zweck	Gewerbezone mit zulässiger Wohnnutzung
		2 Nutzung	Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Industriebetriebe und Wohnungen
		3 Baumasse	Ausnutzungsziffer total 0.55 Grünflächenziffer 40 % - Baumequivalent 40 m2 Geschosszahl 3 G Gebäudehöhe max. 9.0 m Firsthöhe max. 14.0 m Gebäuelänge max. 40 m
		4 Empfindlichkeitsstufe	ES III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	§ 7	1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen
		2 Nutzung	öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen
		3 Baumasse	Ausnutzungsziffer keine Überbauungsziffer max. 50 % Grünflächenziffer 40 % - Baumequivalent 40 m2 Gebäudehöhe max. 9.0 m Gebäuelänge max. 40 m
		4 Empfindlichkeitsstufe	ES II, Teilgebiete ES III
Reservezone Wohnen RW	§ 8	1 Zweck	Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Wohnbebauung vorgesehen.
		2 Nutzung	Es gelten vorderhand die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.
		3 Besondere Bestimmungen	Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren.

		4 Empfindlichkeitsstufe	ES II
Reservezone Schreinerei RS	§ 8a	1 Zweck	Die Reservezone Schreinerei ist für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes im Sinne von § 27 Abs. 3 PBG vorgesehen.
		2 Nutzung	Es gelten vorderhand die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.
		3 Umzonung	Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt nach § 27 Abs. 3 PBG, dem Einzonungsverfahren gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz.
		4 Besondere Bestimmungen	Es ist zusätzlich ein Gestaltungsplan mit folgenden Bedingungen auszuarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung überwiegend für den bestehenden Gewerbebetrieb - zusätzlich ist eine betriebsnotwendige Wohnung zugelassen - Auf das Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen - Festlegung der Feinerschliessung über das eigene Grundstück - Konzentration der Bauten möglichst auf dem südöstlichen Teil der Hangterrasse - Das Gebiet darf erst überbaut oder als Lager genutzt werden, wenn die Möglichkeiten am Hangfuss auf der eigenen Parzelle ausgeschöpft sind und keine Erweiterung in Richtung Nordwesten aus eigentumsrechtlichen Gründen möglich ist.
		5 Empfindlichkeitsstufe	ES III
Reservezone Golfplatz RG	§ 9	1 Zweck	Die Reservezone Golfplatz ist für einen geplanten Golfplatz vorgesehen.
		2 Nutzung	Es gelten bis zur Festsetzung eines Gestaltungsplanes die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.
		3 Besondere Bestimmungen	Der Errichtung eines Golfplatzes bedarf einer Sondernutzungsplanung mit begleitender Umweltverträglichkeitsprüfung.
		4 Befristung	Wenn innert drei Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision kein Baugesuch für den geplanten Golfplatz eingereicht wird, wird die Reservezone Golfplatz wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet.
		5 Empfindlichkeitsstufe	ES III
Beda- chungen	§ 10	1 Gestaltung	In allen Zonen sind für sämtliche Bauten (ausgenommen An- und Nebenbauten) Flachdächer untersagt. Es dürfen keine störenden Dachmaterialien sowie Formen und Farben gewählt werden. *

Landwirtschaftszone L	§11	1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft
		2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.
		3 Gestaltung von Bauten	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu begrünen. Wo die Landwirtschaftszone von der Juraschutzzone überlagert wird, gelten zusätzlich die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz. Im Siedlungsgebiet sind bei Bauten erhöhte ästhetische Anforderungen einzuhalten, welche sich an den Kernzonenvorschriften gemäss § 4 orientieren. Dabei darf die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
		4 Empfindlichkeitsstufe	ES III
Vorranggebiet Natur + Landschaft N+L	§12	1 Zweck	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen
		2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit dem Zweck nicht widersprechend
		3 Vereinbarung	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.
Landschaftsschutzzone LS	§13	1 Zweck	Erhaltung des unverbauten Südhanges (Gugen- und Rebenfeld)
		2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit mit den Zielen vereinbar
		3 Bauten, Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
		4 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze sind ungeschmälert zu erhalten.
		5 Ausnahmen	Bienenhäuschen und kleinere Weideunterstände können erstellt werden, wenn sie sich sehr gut in die Landschaft eingliedern.

Schützenswerte archäologische Fundstellen	§ 14	1 Vorschriften	Innerhalb des bezeichneten Gebietes ist im Baugesuchungsverfahren die Kantonsarchäologie zu informieren.
Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte	§ 15	1 Zweck	Erhalten der Kulturobjekte
		2 Vorschriften	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten.
		3 Baugesuche	Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und Gesuche, die sich auf schützenswerte Objekte beziehen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen.
Einzelbäume	§16	1 Zweck	Erhalten der markanten Bäume im Gemeindegebiet
		2 Schutz	Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden Bei einem Abgang ist ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen. Die Beseitigung bedarf einer Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.
Gestaltungsplangebiete GP	§ 17	1 Zweck und Inhalt	Der Zweck der Gestaltungspläne richtet sich nach den § 44 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
		2 Vorschriften	Für die im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebiete sind vor einer Überbauung rechtsgültige Gestaltungspläne zu erstellen.
		3 Besondere Bestimmungen	In den Gestaltungsplangebieten sollen so weit möglich und zumutbar die im Anhang in den Richtlinien für die Gestaltungspläne aufgeführten Mindestinhalte grundeigentümergebunden festgelegt werden.
Arealüberbauungen (§ 39 KBV)	§ 18	1 Arealüberbauung	Bei Arealüberbauungen im Sinne von § 39 KBV kann die Ausnützungsziffer um die folgenden Werte erhöht werden, wenn die nachfolgenden zusammenhängenden Flächenmasse nicht unterschritten werden:
		2 AZ-Erhöhung 2-Geschosse	In der Zonen W2, W2a und GW2 um 0.05 bei einer Grundfläche von mindestens 3'000 m ² .
		3 AZ-Erhöhung 3-Geschosse	In der Zone GW3 um 0.05 bei einer Grundfläche von mindestens 3'000 m ² .

Durch Abfälle belastete Standorte	§ 19	1 Beschreibung	Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
		2 Handlungs- anweisung	Bei 'Durch Abfälle belastete Standorte' gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
Verfahren	§ 20	1 Erlass	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
Inkrafttre- ten und Über gangsbe- stimmun- gen	§ 21	1 Inkrafttreten	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
		2 Anwendung	Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
Aufhebung g des alten Rechts	§22	1 Aufhebung	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 6. April 1992 aufgehoben.

* Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 2004/1255 am 21.6.2004

Öffentliche Auflagen: 11. November - 10. Dezember 1996
28. August - 26. September 1998

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 24. März 1997/16. November 1998

Einwohnergemeinde Stüsslingen

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

R. Meier

E. Käser

Genehmigt durch den Regierungsrat am 11. 2. 2000 mit RRB Nr. 228

Der Staatsschreiber:

Anhang:

Richtlinien für die Gestaltungspläne:

Der Bau der Erschliessung in Gestaltungsplangebieten erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer ohne Beitragsverfahren. Die gemäss Gestaltungsplan und den einschlägigen VSS-Richtlinien erstellten Strassen werden nach dem Bau unentgeltlich durch die Einwohnergemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

GP b) Neumatt:

- Festlegen der Feinerschliessung, verkehrsberuhigt
- Nachweis der Bebauungsmöglichkeit
- interne Fusswegverbindung Im Rüteli - Neumattweg

GP c) Hurdacker:

- Festlegen der Feinerschliessung, verkehrsberuhigt
- Nachweis der Bebauungsmöglichkeit

Geschützte und schützenswerte Gebäude und Einzelobjekte:

- Amtliches Inventar der unter öffentlichem Schutz stehenden Altertümer des Kantons Solothurn; RRB Nr. 5701 vom 29. Dezember 1944); Denkmalverzeichnis

Liste der geschützten und schützenswerten Gebäude und Objekte:

Nummer	Bauten	Standort	Schutz
1	Pfarrkirche, Kapelle, GB Nr. 41/1616	Gösgerstrasse	geschützt
2	Pfarrhof, GB Nr. 146/367	Hauptstr. 15	geschützt
3	Alte Post, GB Nr. 65/363, 64/364	Bachstr. 2, Hauptstr. 18	geschützt
4	Alte Mühle, GB Nr. 243/542	Hauptstr. 67	geschützt
5	Brunnentrog, GB Nr. 231/1733	Hauptstr. 76	geschützt
6	Kreuz, GB Nr. 1987/403	Hurdackerweg 6	geschützt
7	Kreuz, GB Nr. 231/1733	Hauptstr. 76	geschützt
8	Pestkreuz, GB Nr. 191/1730	Hauptstr. 62	schützenswert

Schützenswerte archäologische Fundstelle:

- Kantonsarchäologie, Stand 21. Dezember 1992

Liste der schützenswerten archäologischen Fundstellen:

Nummer (Archiv Kantons- archäologie)	Objekt	Lage	GB Nr.
118/2	Vorgängerbauten, römischer Gutshof (vermutet)	Alte Kirche, Kapelle, Gösgerstrasse	41/1616

Übersicht über mässig störende und nicht störende Betriebe:

Nicht störende Betriebe:	Mässig störende Betriebe:
Betriebe mit geringem Zubringerverkehr ohne erhebliche Auswirkungen (keine Gefährdung der Fussgänger, Parkierung gelöst)	Betriebe mit üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten (herkömmliche Handwerks- und Gewerbebetriebe); keine Betriebe mit einem hohen Mass an quartierfremdem Verkehr
Bäckereien	Sägerei
Schuhmacherei	Schreinerei
Coiffeursalon	Zimmerei
Schneideratelier	Schmiede
Atelier für technische und grafische Berufe	mechanische Werkstätten
kleinere kaufmännische Betriebe	Garagen
Arztpraxis, Tierarztpraxis	Spenglerei
Ladengeschäfte (Quartierläden)	Autosattlerei
Ateliers für stille Berufe	Wagnerei
Gaststätten (Quartierrestaurants)	Landwirtschaftsbetriebe
Kosmetiksalon	kleinere und mittlere Handelsbetriebe
Kunstgewerbe (Töpferei, Kunstmaler)	Spielsalons
	Gartenwirtschaften

Vorgenannte Aufzählung ist nicht abschliessend und nicht immer zutreffend. Sie gibt einen Hinweis für die Baubewilligungsbehörde. Bei einer Klage ist im konkreten Einzelfall gemäss Lärmschutzverordnung LSV (Gewerbelärm) mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, ob die Lärmempfindlichkeitsstufe, das Vorsorgeprinzip und das Verhältnismässigkeitsprinzip eingehalten ist.

Übersicht über die Baumassen (§§ 2-7 Zonenvorschriften):

ZR §	Zone	Geschosszahl § 16, 17bis KBV	max. Gebäudehöhe § 18, 19 KBV	Firsthöhe § 18 KBV	max. Gebäudelänge § 21 KBV	Überbauungsziffer § 35 KBV	Grünflächenziffer § 36 KBV	Ausnutzungsziffer § 37 KBV
2	W2	1-2	7.5 m	11.0 m	35 m	-	40 %	0.45 0.50 (zus.gebaute Häuser)
3	W2H	1-2	7.5 m talseits 4.5 m bergseits	10.0 m	30 m	-	40 %	0.45 0.50 (zus.gebaute Häuser)
4	K	2	7.5 m	14.0 m	40 m	50 %	40 %	keine
5	GW2	2	7.5 m	12.5 m	40 m	-	40 %	0.55 max. 0.45 Wohnnut- zung
6	GW3	3	9.0 m	14.0 m	40 m	-	40 %	0.55
7	OeB A	-	9.0 m	-	40 m	50 %	40 %	keine

Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 22, 24, 33 KBV (Kantonale Bauverordnung).