



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kappel

Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT	4
§ 1 Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	4
II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	4
§ 4 Gestaltungspläne / Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	5
§ 5 Überbauungsziffer	6
§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenbepflanzung	7
§ 7 Gestaltung	7
§ 8 Kultusbauten	8
§ 9 Sexgewerbe	8
§ 10 Energie.....	8
§ 11 Solaranlagen	8
§ 12 Mobilfunkanlagen	9
§ 13 Parkierung.....	9
§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmgutachten	10
III. ZONENVORSCHRIFTEN	11
1. Unterteilung	11
§ 15 Zonen und Gebiete	11
2. Bauzonen.....	12
§ 16 Einfamilienhauszone, 2-geschossig.....	12
§ 17 Wohnzone, 2-geschossig	12
§ 18 Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig	12
§ 19 Mehrfamilienhauszone, 4-geschossig	13
§ 20 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 2-geschossig.....	13
§ 21 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig.....	13
§ 22 Zentrumszone, 2- und 3-geschossig	13
§ 23 Gewerbezone, 3-geschossig.....	14
§ 24 Industriezone	14
§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	15
3. Zonen ausserhalb der Bauzonen	15
§ 26 Elektrizitätszone	15
§ 27 Landwirtschaftszone	15
§ 28 Wald	16
4. Überlagernde Festlegungen	16
§ 29 Ortsbildschutzzone.....	16
§ 30 Entwicklung Konzept Dorfzentrum.....	17
§ 31 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.....	17
§ 32 Freihaltezone	18
§ 33 Kommunale Landschaftsschutzzone.....	18
§ 34 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	19
§ 35 Kantonales Naturreservat	19
§ 36 Kantonale Juraschutzzone / Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart.....	19
§ 37 Grundwasserschutzzone	20
§ 38 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung.....	20
§ 39 Gebotsbereich mittlere Gefährdung	20

§ 40	Gebotsbereich erhebliche Gefährdung	21
§ 41	Belastete Standorte / Altlasten.....	21
§ 42	Schadstoffbelastete Böden	22
§ 43	Geschützte archäologische Fundstellen	22
§ 44	Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer).....	22
§ 45	Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert	22
§ 46	Geschützte Naturobjekte (Geotope).....	22
§ 47	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte.....	23
§ 48	Detailerschliessungen	23
5.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	24
§ 49	Wohn- und Mischzonen.....	24
§ 50	Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen	26
6.	Pflichtenhefte Gestaltungsplanpflichtgebiete	27
§ 51	Spezifische Anforderungen und Abweichungen	27
IV.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	29
§ 52	Verfahren.....	29
§ 53	Inkrafttreten und Übergangsrecht	29
§ 54	Aufhebung des alten Rechts.....	29
V.	Genehmigungsvermerk	29

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 22. September 2021 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. vom, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kappel mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

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

§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

- 1 Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 *Zweck* Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 *Anforderungen* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 4 dieses Reglements):
 - Für die Erweiterung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für die Sanierung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten im Sinne des Generationenwechsels.
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine unterirdische Parkierung und ansprechende gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.
 - Bei autofreien oder autoarmen Überbauungen, bei welchen die Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit der vorhandenen öV-Gütekategorie und der Erschliessung für den Langsamverkehr gemäss VSS Norm SN 40281 reduziert werden.
 - Bei Errichtung einer grösseren, gemeinsamen unterirdischen Abfallentsorgungsstelle.

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4169>

- Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften).
 - Bei Berücksichtigung der besonderen architektonischen Qualität in der Ortsbildschutzzone. Dies bedingt eine positive Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz.
- 3 *Max. Boni* Ein Bonus auf der Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den zweigeschossigen Wohnzonen bzw. zweigeschossigen Zonen mit erlaubtem Wohnanteil zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer um maximal 5 % überschreiten.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

§ 4 Gestaltungspläne / Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Gestaltungspläne bezwecken in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Pflicht und Pflichtenhefte* Im Zonenplan gebietsspezifisch dargestellt bzw. in Kapitel III Zonenvorschriften aufgeführt (§ 49 und § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements). Ergänzend gilt § 46 PBG.
 Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen.
 Die Pflichtenhefte für die Gestaltungsplanpflichtgebiete finden sich unter Kapitel 6, § 51 dieses Reglements.
 Für Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht kann vorgängig zur Projekterarbeitung für den Gestaltungsplan ein kooperatives Verfahren (Workshop) oder ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142/143 durch die Planungsbehörde verlangt werden.
- 3 *Allgemeine Anforderungen* Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.
 Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.).
 - Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis.
 - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen.
 - Ein Umgebungsgestaltungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.).
 - Mindestanforderungen im Bereich Verkehr zu den Themen Parkierung, Verkehrserzeugung und den Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz.
 - Vorschriften zur Grüngestaltung entlang markanter Strassenachsen (Kantonsstrassen und Dorfstrasse, vgl. auch § 6 dieses Reglements).

4 *Zulässige Abweichungen (Boni)*

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 49 und § 50 dieses Reglements) sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 10 % überschritten werden.
- In den Wohnzonen E2, W2, W3, den Wohnzonen mit Gewerbeanteil WG2, WG3 sowie den Zentrumszonen Z2, Z3 ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss (kein zusätzliches Attika-/Dachgeschoss) zulässig.
- In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
- Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).
- Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume unterschritten werden.
- Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen.

Es besteht kein allgemeingültiger Anspruch auf die aufgeführten Boni. Die Beanspruchung der Boni ist mit dem Gestaltungsplan zu begründen und durch die zuständige Planungsbehörde bewilligen zu lassen.

Alle Boni gemäss KBV und dieses Reglements bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

5 *Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan*

Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 5

Überbauungsziffer

1 *Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten*

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt.

2 *Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen*

In den Wohn- und Mischzonen gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) gelten keine minimalen Überbauungsziffern.

3 *Bestimmungen für Gewerbe- / Industriezonen*

Bei Betrieben in den Gewerbe- (G2, G3), die auf grössere, offene Umschlagsflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden.

§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenbepflanzung

1 Grünflächenziffer

Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns ist beizuziehen³ und durch die Baubehörde zu kontrollieren.

Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt.

In den Arbeitszonen (G2, G3, I) ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden. Die strassenseitigen Randbereiche grösserer, offener Umschlagflächen sind als Sichtschutz zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.

Ist diese Vorschrift bei bereits überbauten Arealen nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.

Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).

Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.

2 Baumäquivalent

Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein (die bepflanzbare Bodenfläche hat dabei einen Durchmesser von mind. 2.0 m zu betragen). Pro Baum kann 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für

- 25 % der gesamten Grünfläche in der Mischzone (WG2, WG3, Z2, Z3)
- 50 % der gesamten Grünfläche in den Arbeitszonen (G2, G3, I) und der öBA

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nur in Rahmen von Gestaltungsplänen möglich.

Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei einer Beseitigung ist für eine Ersatzpflanzung mit standortheimischen Bäumen zu sorgen

3 Geeignete Strassenbäume

Entlang bestehender Strassenachsen (Kantonsstrassen und der Dorfstrasse) ist eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Hochstammbäumen anzustreben. Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst).

Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS Norm SN 40678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.

§ 7 Gestaltung

1 Allgemein

Über das gesamte Gemeindegebiet ist quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben. Dabei haben sich die Bauten gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern, insbesondere bezüglich ihrer Bauweise (Volumen und Typologie), der Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung.

2 Dachgestaltung und -form

Die Dachform bei Neu- und Ersatzneubauten (insbesondere Firstrichtung, Ziegelmaterialien) hat sich an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren. Flachdächer sind im Ortsbildschutzperimeter bei Hauptbauten nicht zulässig. Ausnahmen vgl. § 29 dieses Reglements.

³ https://so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W_I/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf

- 3 *Dachbegrünung* Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen; eine vollständige Intensivbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- 4 *Solaranlagen* Solaranlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

§ 8 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und in den Arbeitszonen (G2, G3, I) zulässig.

§ 9 Sexgewerbe

- 1 In den Wohn- und Mischzonen sowie allen Gewerbebezonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 10 Energie

- 1 *Grundsatz* Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
- 2 *Öffentliche Bauten / Anlagen* Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.
Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten sind keine fossilen Energieträger zulässig; die Energie muss weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- 3 *Private Bauten / Anlagen* Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden begrüsst.
Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.
- 4 *Sanierungen* Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

§ 11 Solaranlagen

- 1 *Gestalterischer Grundsatz* Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 *Baubewilligung* Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in allen Zonen grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (nur Meldepflicht an die kommunale Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a – d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1⁴) erfüllt sind (a. die

⁴ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700_1.html

Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, und d. als kompakte Fläche zusammenhängen).

Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden in der Ortsbildschutzzone und in der Juraschutzzone sowie bei geschützten/schützenswerten/erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.

Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

§ 12 Mobilfunkanlagen

1 Prioritäten

Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:

- 1. Priorität: Arbeitszonen (G2, G3, I)
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und Wohnzone 4-geschossig (W4)

In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der 1. oder 2. Priorität zugeordneten Gebiet möglich oder sinnvoll ist.

2 Nachweis

Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Objekte) sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

§ 13 Parkierung

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Parkierung bei Überbauungen oder Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten bzw. ab 10 Abstellplätzen sowie in den Arbeitszonen (G2, G3, I) hat in Einstellhallen zu erfolgen (mit Ausnahme oberirdischer Besucher-, Kunden- und Kurzzeitparkplätze).

2 Ausnahmen

Die Baubehörde kann in begründeten Fällen eine Ausnahme respektive ein Verzicht auf den Bau einer Einstellhalle gewähren, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Im Falle einer Ausnahme sind Ersatzbeiträge gemäss Gebührenreglement der Gemeinde Kappel zu leisten.

3 Veloabstellplätze

Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Die VSS Norm SN 40065 ist zu berücksichtigen.

§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmgutachten

- 1 *Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES* In Nutzungszonen gelten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41 ⁵) folgende Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES:
- ES I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen
 - ES II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
 - ES III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen
 - ES IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen
- Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.
- 2 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 LSV sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt.
- 3 *Lärmgutachten* Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zwingend notwendig. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden. Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z. B. bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Parkhäusern sowie bei grösseren Parkplätzen, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

⁵ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 15

Zonen und Gebiete

1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Kappel ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2 Bauzonen	Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E2
	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig	W3
	Mehrfamilienhauszone, 4-geschossig	W4
	Wohnzone mit Gewerbeanteil, 2-geschossig	WG2
	Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG3
	Zentrumszone, 2-geschossig	Z2
	Zentrumszone, 3-geschossig	Z3
	Gewerbezone, 3-geschossig	G3
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
3 Zonen ausserhalb der Bauzone	Elektrizitätszone	E
	Landwirtschaftszone	LW
	Wald	
4 Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Entwicklung Konzept Dorfzentrum	
	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Freihaltezone	FZ
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	
	Kantonales Naturreiservat	
	Kantonale Juraschutzzone / Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart	
	Grundwasserschutzzone	
	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
	Gebotsbereich mittlere Gefährdung	
	Gebotsbereich erhebliche Gefährdung	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Geschützte archäologische Fundstellen	

5 Natur- und Kulturobjekte	Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer)
	Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert
	Geschützte Naturobjekte (Geotope)
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte
6 Erschliessungen	Detailerschliessungen
7 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:

2. Bauzonen

§ 16	Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E2
1 Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.	
2 Nutzung	Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der E2 angepasst ist.	
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser mit beschränkter Länge.	
4 Baumasse	Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 17	Wohnzone, 2-geschossig	W2
1 Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.	
2 Nutzung	Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist.	
3 Bauweise	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 18	Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig	W3
1 Zweck	Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.	
2 Nutzung	Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	

§ 19 Mehrfamilienhauszone, 4-geschossig W4

- 1 *Zweck* Zone für 4-geschossige Wohnnutzung.
- 2 *Nutzung* Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W4 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 3 *Bauweise* Mehrfamilienhäuser
- 4 *Baumasse* Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Gestaltungsplanpflicht* In der Zone für 4-geschossige Wohnnutzung gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

§ 20 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 2-geschossig WG2

- 1 *Zweck* Zone für 2-geschossige Wohnnutzung mit Gewerbeanteil.
- 2 *Nutzung* Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe deren Bauweise der WG2 angepasst ist. Mässig störende Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Nicht zugelassen sind Betriebe, die übermässige Emissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).
Der Wohn-/Gewerbeanteil ist offen.
- 3 *Bauweise* Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 21 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig WG3

- 1 *Zweck* Zone für 3-geschossige Wohnnutzung mit Gewerbeanteil.
- 2 *Nutzung* Mehrfamilienhäuser sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der WG3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Mässig störende Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Nicht zugelassen sind Betriebe, die übermässige Emissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).
Der Wohn-/Gewerbeanteil ist offen.
- 3 *Bauweise* Mehrfamilienhäuser
- 4 *Baumasse* Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 22 Zentrumszone, 2- und 3-geschossig Z2/Z3

- 1 *Zweck* Die Zentrumszone dient einer gemischten, dichten, qualitativ hochstehenden Bauweise an zentralen Lagen und bezweckt den Ausbau bzw. die Neubildung als Zentrum unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten). Die Zentrumszone umfasst das Zentrum, hauptsächlich den Baubereich beidseits der Mittelgäustrasse.
In der Zentrumszone sind Wohnbauten (freistehend oder zusammengebaut / Mehrfamilienhäuser) mit öffentlicher oder gewerblicher Nutzung zur Belebung des Zentrums zugelassen.

- 2 *Nutzung* Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt.
Mässig störende Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Nicht zugelassen sind Betriebe, die übermässige Emissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).
Bei bestehenden reinen Gewerbebetrieben sind angemessene Erweiterungen von Betriebsflächen zulässig.
Der Wohn-/Gewerbeanteil ist offen.
Reine Wohnbauten bzw. Bauten mit ausschliesslich öffentlichen Nutzungen sind zulässig.
- 3 *Bauweise* Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind zulässig.
Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sind ausschliesslich in der Zentrumszone 2-geschossig in der zweiten Bautiefe ab der Mittelgäustrasse zulässig.
In der Zentrumszone 3-geschossig sind keine neuen Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
Die Zentrumszone ist in eine 2-geschossige bzw. in eine 3-geschossige Zone unterteilt. Die räumliche Zuteilung ist im Bauzonenplan ausgewiesen.
- 5 *Gestaltungsplanpflicht* Die Gestaltungsplanpflicht gilt:
- Für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m².
- Für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m², welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubau) betroffen sind.
- Für Erweiterungen des Bestandes, welche eine Aufstockung um mehr als ein Geschoss bedingen.

§ 23**Gewerbezone, 3-geschossig****G3**

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 *Nutzung* Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
Nicht zulässig sind neue Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion (> 200m²).
- 3 *Bauweise* Offen
- 4 *Baumasse* Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

§ 24**Industriezone****I**

- 1 *Zweck* Ansiedlung und Entwicklung von Industriebetrieben mit hohem Wertschöpfungspotential.
- 2 *Nutzung* Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 28**Wald**

- 1 Die Ausdehnung und Nutzung richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Der Bauabstand vom Wald und Feldgehölz wird ab der im Rahmen der Waldfeststellung festgelegten Waldgrenze gemessen.

4. Überlagernde Festlegungen**§ 29****Ortsbildschutzzone****OBS**

- 1 *Zweck* Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes, Schutz traditioneller, architektonischer und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.
Die Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone und umfasst den engeren Dorfkern. Für die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone ist der Bauzonenplan massgebend.
- 2 *Nutzung* Gemäss Grundnutzung
- 3 *Bauweise* Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
- 4 *Baumasse* Gemäss Grundnutzung
- 5 *Gestaltung*
- | | | |
|----------------------------|---|----------|
| Stellung | Abgestimmt auf das Ortsbild, Firstrichtung in der Regel Ost-West | |
| Dachformen | Je nach Bautypus und Situation Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt.
(Ausnahmen siehe Abs. 8) | |
| Dachneigung | Min. 35° | max. 40° |
| Bedachung | Naturrote, rotbraune oder altrote Ziegel. Die Farbgebung der Bedachung ist auf die unmittelbare Umgebung abzustimmen. In die Bedachung integrierte Solaranlagen sind gemäss § 11 Abs. 1 dieses Reglements zulässig. | |
| Dachaufbauten | Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss § 64 KBV auf ein Minimum zu beschränken und haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. | |
| Dachvorsprünge traufseitig | Bei kleineren Bauten mindestens 60 cm, bei mittleren 80 cm, bei grösseren Bauten mindestens 1 m | |
| Baumaterialien | Materialien müssen sich in Form, Farbe und Gestaltung den bestehenden Gebäuden anpassen. | |
- 6 *Silos* Silobauten sind möglichst unauffällig zu platzieren, rotbraun oder grün einzufärben und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Firmenaufschriften sind nicht gestattet. Betreffend die Gesamthöhe gelten die Bestimmungen gemäss § 28 Abs. 6 dieses Reglements.

- 7 *Besondere Bestimmungen*
- a) Vor Einreichung des definitiven Baugesuches wird in der Regel ein Vorbaugesuch verlangt. Die Modelldarstellung ist zwingend, sofern sie als Entscheidungsgrundlage notwendig ist.
 - b) Für die Beurteilung von Baugesuchen für Neu- und wesentliche Umbauten in der Ortsbildschutzzone kann die Baubehörde eine Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz einholen. Bauprojekte, die kantonal geschützte Kulturobjekte betreffen, sind in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu erarbeiten.
- 8 *Ausnahmen*
- a) Bei bestehenden Bauten dürfen Höhe und Geschoszahl erhalten bleiben, auch wenn sie von den Vorschriften in der Grundnutzungszone abweichen.
 - b) Bei kleineren eingeschossigen An- und Nebenbauten, die 40 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten und nicht wesentlich in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten, insbesondere bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial.

§ 30 Entwicklung Konzept Dorfzentrum

- 1 *Zweck*
- Die Entwicklung Konzept Dorfzentrum bezweckt, den historisch gewachsenen Dorfkern entlang der Dorfstrasse durch gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung (Realisierung von raumprägenden Elementen wie Baumpflanzungen, Beleuchtung, Bodenbeläge oder Brunnen im Rahmen der Gesamterneuerung sowie durch Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben) als prägendes Identifikationsmerkmal zu erhalten und zu stärken.
- Die Entwicklung Konzept Dorfzentrum ist eine überlagernde Zone und umfasst die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse. Für die Abgrenzung der Entwicklung Konzept Dorfzentrum ist der Bauzonenplan massgebend.
- 2 *Nutzung*
- Gemäss jeweiliger Grundnutzung.

§ 31 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone USZa

- 1 *Zweck*
- Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
- Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 *Nutzung*
- Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
- Nicht zulässig sind insbesondere:
- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
 - Errichten von Holzlagern
 - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
 - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kinder)
 - Schädigen von Ufern durch Beweiden
- 3 *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen*
- Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.

- 4 *Unterhalt* Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA.
Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.
Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
- 5 *Gestaltung und Bewirtschaftung* Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201⁷, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81⁸).
- 6 *Besondere Bestimmungen* Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 44 Abs. 3 dieses Reglement.
Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von mobilen oder gut wiederentfernbaren Einfriedungen ohne Fundamente bzw. ohne einbetonierte Pfosten aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen. Einfriedungen dürfen die Unterhaltsarbeiten am Gewässer nicht behindern.
Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.
- 7 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).

§ 32 **Freihaltezone** **FZ**

- 1 *Zweck* Die Freihaltezone bezweckt die vorsorgliche Raumsicherung des Gewässerraums.
- 2 *Nutzung* Es gelten die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone.

§ 33 **Kommunale Landschaftsschutzzone** **LSZ**

- 1 *Zweck* Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer (Höchimatten, Zelglimatten, Scheimatten, Gunzger-tal) mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen und Bachläufen.
- 2 *Nutzung* Gemäss Grundnutzung (§ 27 Landwirtschaftszone), soweit mit den Zielen in Abs. 1 vereinbar.
Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
- 3 *Bauten / Anlagen* Es gilt ein generelles Bauverbot für Neubauten und landwirtschaftsfremde Anlagen. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Bauten bleiben gewährleistet.
- 4 *Landschafts-elemente* Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

⁷ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

⁸ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html

§ 34 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft

- 1 *Zweck* Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schützenswerter Tiere und Pflanzen sowie der Erhaltung typischer Landschaften. Angestrebt wird ein Lebensverbund mit möglichst grossen, zusammenhängenden artenreichen Weiden, blumenreichen Heumatten, strukturierten Hecken, Obstbaumlandschaften mit Hochstamm-Obstbäumen, aufgelichteten Waldrändern im Übergang von Kulturland zu Wald, altholzreichen Waldreservaten und Biotopen von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventaren. Weiter bezweckt es die Erhaltung von erdgeschichtlichen Zeugnissen und Geotopen.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Bestehende Bauten und Anlagen können erhalten, erneuert, umgebaut und weiterbetrieben werden. Dabei sind die Schutzziele besonders zu gewichten.
- 4 *Hinweise* Schutz und Unterhalt von Lebensräumen sind, wenn möglich mit Vereinbarungen zu regeln. Partner sind dabei die Bewirtschafter und allenfalls die Grundeigentümer. Ausnahmsweise werden die Ziele mit Schutzverfügungen oder Nutzungsplänen umgesetzt.
Weiter gelten die Beschlüsse gemäss kantonalem Richtplan.

§ 35 Kantonales Naturreservat

- 1 *Zweck* Das kantonale Naturreservat bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen. Zudem sollen bedeutende Landschaftsformen und erdgeschichtliche Zeugnisse (Geotope) bewahrt werden.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.

§ 36 Kantonale Juraschutzzone / Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart

- 1 *Zweck* Die kantonale Juraschutzzone schützt den Born als Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart. Ausserhalb der Bauzone zulässige Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden.
- 2 *Grundlagen*
- Planungs- und Baugesetz PBG, BGS 711.1⁹, § 121
 - Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV, BGS 435.141¹⁰, § 22ff
- 3 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.

⁹ https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.1

¹⁰ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910005/index.html>

§ 37 Grundwasserschutzzone

- 1 *Zweck* Schutz der Quellfassungsareale.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Grundwasserschutzzone ist eine überlagernde Zone.
Einschränkungen der Nutzung und Bewirtschaftung richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung und dem Schutzzonenreglement.
- 4 *Hinweis* Für die Abgrenzung der Schutzzonen SI, SII und SIII ist der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1481 (18.5.1982) genehmigte Plan 1:2000 vom Zweckverband Untergäu massgebend.

§ 38 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung

- 1 *Zweck* Hinweisbereiche bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor der geringen Gefährdung durch Naturgefahren.
- 2 *Gebiete* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die in der synoptischen Naturgefahrenkarte (Geoportal Kanton Solothurn) gelb/blau/rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen.
- 3 *Auflagen* Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 4 *Zuständigkeiten* Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
- 5 *Ausnahmen* Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

§ 39 Gebotsbereich mittlere Gefährdung

- 1 *Zweck* Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 *Auflagen* In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:
 - a) Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - b) Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - c) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - d) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - e) Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

- f) Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
- g) Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.
- 3 *Zuständigkeiten* Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.
Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 4 *Ausnahmen* Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

§ 40 Gebotsbereich erhebliche Gefährdung

- 1 *Allgemein* Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 41 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01¹¹) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹²) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.
Belastete Standorte mit Sanierungsbedarf (Altlasten) sind grundsätzlich auch ohne Bauvorhaben zu sanieren. Die Sanierung kann mit einem Bauvorhaben kombiniert werden.

¹¹ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_01.html

¹² https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_680.html

§ 42 Schadstoffbelastete Böden

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

§ 43 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 *Zweck* Die Zone bezweckt den Schutz der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan) dargestellt.
- 3 *Hinweis* Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 44 Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer)

- 1 Alle im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragenen Hecken, Ufergehölze, Gewässer und ihre Ufer sind gemäss §§ 20 und 31ff. NHV geschützt.
Gestützt auf § 20 NHV wurde die kantonale Heckenrichtlinie erarbeitet¹³. Die schafft für die Gemeinde einheitliche Kriterien und ermöglicht eine gesetzmässige und rechtsgleiche Behandlung.

§ 45 Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert

- 1 *Erhaltung* Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume direkt oder indirekt gefährden sind zu vermeiden.
- 2 *Ersatzpflanzung* Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit standortheimischen Bäumen zu sorgen.

§ 46 Geschützte Naturobjekte (Geotope)

- 1 *Zweck* Erhalten der geologischen Objekte im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Hinweis* Die in den Plänen dargestellten geologischen Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/zerkleinert werden.

¹³ https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf

§ 47 **Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte**

- 1 *Generelle Vorschriften*

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind in Zusammenarbeit und Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu erarbeiten und solche, die schützenswerte, erhaltenswerte oder Objekte in der Ortsbildschutzzone betreffen, der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bau-liche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend hochwertige Gestaltung.
- 2 *Geschützte Objekte (PBG § 122 ff.)*

Die im Zonenplan geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt.

Alle Veränderungen, sowohl im Innern wie auch am Gebäudeäussern – insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details – sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Zustimmung zu unterbreiten.
- 3 *Schützenswerte Objekte*

Als schützenswert sind im Bauzonen- und Gesamtplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Innern wie auch im Äussern möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält.
- 4 *Erhaltenswerte Objekte*

Bei den im Bauzonen- und Gesamtplan 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 (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält.

§ 48 **Detailerschliessungen**

- 1

Die in den Erschliessungsplänen mit einem Pfeil dargestellten Erschliessungspunkte zeigen verbindlich, von welcher Seite ein Baugebiet verkehrsmässig zu erschliessen ist.

5. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 49 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	E2 Einfamilienhauszone, 2-geschossig	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W3 Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig	W4 Mehrfamilienhauszone, 4-geschossig
Allg. Gestaltungsplanpflicht, § 4	nein	nein	nein	ja
min. Geschosszahl [G]	1G	1G	3G	4G
max. Geschosszahl [G]	2G	2G	3G	4G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja in der OBS: nein	ja	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	12.00 m	12.00 m	-	-
*max. Gebäudelänge [GL]	32.00 m	35.00 m	35.00 m	35.00 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5	-	-	20 %	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5				
- Vollgeschosse	25 %	30 %	30 %	25 %
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	40 %	40 %	40 %	40 %
Baumäquivalent, § 6	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES II (gebietsweise ESIII aufgestuft)	ES II (gebietsweise ESIII aufgestuft)	ES II (gebietsweise ESIII aufgestuft)

* Überschreitungen der Gebäudelängen unterliegen der Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	WG2 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 2-geschossig	WG3 Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	Z2 Zentrumszone, 2-geschossig	Z3 Zentrumszone, 3-geschossig
Allg. Gestaltungsplanpflicht, § 4	nein	nein	nein	nein
min. Geschosszahl [G]	2G	3G	2G	3G
max. Geschosszahl [G]	2G	3G	2G	3G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	ja	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	10.50 m	7.50 m	10.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	12.00 m	-	12.00 m	-
*max. Gebäudelänge [GL]	35.00 m	35.00 m	35.00 m	35.00 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5	20 %	20 %	20 %	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5				
- Vollgeschosse	30 %	30 %	30 %	30 %
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	40 %	40 %	40 %	40 %
Baumäquivalent, § 6	zulässig, zu max. 25 %	zulässig, zu max. 25 %	zulässig, zu max. 25 %	zulässig, zu max. 25 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III	ES III

* Überschreitungen der Gebäudelängen unterliegen der Gestaltungsplanpflicht

§ 50 Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen

Bezeichnung	G3 Gewerbezone ohne Wohnen, 3-geschossig	I Industriezone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	E Elektrizitätszone	LW Landwirtschaftszone
Gestaltungsplanpflicht, § 4	nein	nein	nein	nein	nein
min. Geschosszahl [G]	1G	-	-		1G
max. Geschosszahl [G]	3G	-	-		2G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	-	-		-
max. Fassadenhöhe [Fh]	10.50 m	15 m	14 m		7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	-	-	-		Silo: max. 12.0 m
*max. Gebäudelänge [GL]	35.00 m				
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5	30 %	30 %	-		-
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5	45 %	45 %	-		-
- Vollgeschosse	-	-	-		-
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %		-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	15 %	10 %	20 %		-
Baumäquivalent, § 6	zulässig, zu max. 50 %	zulässig, zu max. 50 %	zulässig, zu max. 50 %		-
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES IV	ES II (gebietsweise ESIII aufgestuft)	ES III	ES III

* Überschreitungen der Gebäudelängen unterliegen der Gestaltungsplanpflicht

6. Pflichtenhefte Gestaltungsplanpflichtgebiete

§ 51 Spezifische Anforderungen und Abweichungen

1 Stationenweg

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet "Stationenweg" ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:

- Erschliessung erfolgt parallel zur Hangtopographie
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen
- gesamtheitliche Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters
- ortsbildverträgliche Eingliederung in Umgebung unter Berücksichtigung der Hangtopographie
- Förderung des Generationenwechsels

Folgende spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Absatz 4 dieses Reglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) sind möglich:

- Mehrfamilienhäuser sind in einem Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters mit maximal 3 Wohneinheiten im Sinne von 3-Parteienhäuser zulässig.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Die max. Fassadenhöhe, bzw. Gesamthöhe beträgt 9.00 m.
- Entlang der Erschliessungsstrasse Im Has gilt in der ersten Bautiefe eine max. Fassadenhöhe, bzw. Gesamthöhe von 7.50 m.

2 Grossmatt

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Grossmatt» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:

- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen
- gesamtheitliche Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters
- Förderung des Generationenwechsels
- adäquater Umgang mit dem Uferbereich des Mittelgäubaches
- geeignete und siedlungsverträgliche Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gegenüber dem Strassenverkehrslärm
- Rückwärtige Erschliessung bzw. frühzeitige Abklärung einer allfälligen Erschliessung über die Kantonsstrassen (inkl. Kurzzeit- oder Besucherparkplätze entlang der Kantonsstrassen) mit dem AVT

Es sind spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Absatz 4 dieses Reglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) zulässig:

- Ein Bonus ist sowohl auf der Überbauungsziffer als auch der Geschoszahl zulässig.

3 Dorf

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Dorf» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:

- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen
- gesamtheitliche Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters
- Rückwärtige Erschliessung bzw. frühzeitige Abklärung einer allfälligen Erschliessung über die Kantonsstrassen (inkl. Kurzzeit- oder Besucherparkplätze entlang der Kantonsstrassen) mit dem AVT
- Aufzeigen der Fusswegverbindung zwischen GB Nrn. 350, 929 und 972

- Förderung des Generationenwechsels

Es sind keine spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Absatz 4 dieses Reglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) zulässig.

4 Industrie

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Industrie» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:

- sorgfältige Gestaltung der Übergänge zwischen Industriezone und Sportzone sowie zum Gewässerraum
- haushälterischer Flächenumgang und Nachweis zu Arbeitsplatzdichten
- Koordination mit der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung
- in den Sonderbauvorschriften sind konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem von der Eisenbahnlinie ausgehenden Störfallrisiko zu formulieren

Die Planungsbehörde kann zudem verlangen (nicht abschliessend):

- Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm)
- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept sowie Controlling Verkehrsaufkommen
- Energiekonzept
- Bodenschutzkonzept
- Massnahmen zum Gefahrenschutz Dünnern
- Entwässerungskonzept

Es sind keine spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Absatz 4 dieses Reglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) zulässig.

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 52

Verfahren

1 *Erlass*

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

§ 53

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 *In Kraft treten*

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

2 *Anwendungsbereich*

Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 54

Aufhebung des alten Rechts

1

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 15. April 2021 bis 15. Mai 2021

2. öffentliche Auflage vom 5. August 2021 bis 3. September 2021

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Kappel am 22. September 2021

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022/1920 vom 12. Dezember 2022

Regierungsratsbeschluss publiziert im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Januar 2023

Der Staatsschreiber