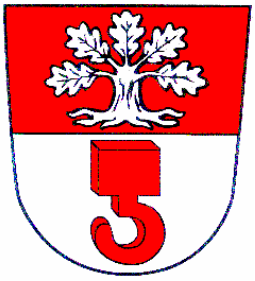

Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

RRB Nr. 2022/1660 vom 07.11.2022
Änderung § 16: RRB Nr. 2026/1297 vom 11.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 4

§ 1 Grundlagen / Anwendungsbereich 4
§ 2 Zuständigkeiten 4
§ 3 Besitzstandgarantie 4
§ 4 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht 4
§ 5 Überbauungsziffer 5
§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent 6
§ 7 Bauweise und Gestaltung 6
§ 8 Kultusbauten 6
§ 9 Sexgewerbe 7
§ 10 Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) 7
§ 11 Mobilfunkanlagen 7
§ 12 Nebenbauten 7
§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis 7
§ 14 Reklamen und Fahnen 8

II. ZONENVORSCHRIFTEN 9

1. Unterteilung 9
§ 15 Zonen / Gebiete / Objekte 9

2. Bauzonen 10
§ 16 Wohnzone, 2-geschossig 10
§ 17 Wohnzone, 2-geschossig dicht 10
§ 18 Wohnzone, 3-geschossig ohne Attika 10
§ 19 Kernzone 11
§ 20 Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig 12
§ 21 Mischzone Oberwald 12
§ 22 Zentrumszone Bahnhof 13
§ 23 Zone für Hohe Bauten 14
§ 24 Arbeitszone 15
§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 16
§ 26 Altersheimzone 16

3. Eingeschränkte Bauzonen 17
§ 27 Kommunale Hofstattzone 17
§ 28 Tierparkzone Altersheim 17
§ 29 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone 17

4. Zonen ausserhalb Bauzone 19
§ 30 Landwirtschaftszone 19

5. Überlagernde Festlegungen 20
§ 31 Kommunale Landschaftsschutzzone 20
§ 32 Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor 20
§ 33 Kommunales Waldreservat «Bärenmoos» 20
§ 34 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone 21
§ 35 Kommunale Freihaltezone Renaturierung 21
§ 36 Schadstoffbelastete Böden 22
§ 37 Belastete Standorte / Altlasten 22

6. Natur- und Kulturobjekte 23
§ 38 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume) 23

§ 39 Hecken ... 23
§ 40 Geschützte archäologische Fundstelle ... 23
§ 41 Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude / Kultur- objekte ... 23

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern ... 25
§ 42 Wohn-, Kern- und Mischzonen ... 25
§ 43 Mischzonen / Arbeitszonen / Spezialzone / weitere Zonen ... 26

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN ... 27

§ 44 Verfahren ... 27
§ 45 Inkrafttreten und Übergangsrecht ... 27
§ 46 Aufhebung des alten Rechts ... 27

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK ... 28

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juni 2021 sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. 2022/1660 vom 07.11.2022, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Grundlagen / Anwendungsbereich

1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11[1]) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61[2]) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Lohn-Ammannsegg. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan, den Gesamtplan sowie die Erschliessungspläne. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Schutzzonen- und Gestaltungsplänen.

3 Zugänglichkeit Nutzungspläne Alle rechtsgültigen Nutzungspläne können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 2 Zuständigkeiten

1 Gemeinderat Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenpläne, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.

2 Baubehörde Zuständig für die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des vorliegenden Zonenreglements ist die Bau- und Werkkommission.

§ 3 Besitzstandgarantie

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

§ 4 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen und in wertvollen Gebieten.

2 Pflicht / Darstellung Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan ausgeschieden.

Ergänzend gilt § 46 PBG.

[1] Kantonales Planungs- und Baugesetz, http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116

[2] Kantonale Bauverordnung, http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124

3 Inhalte

In den Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung der Zweckbestimmung der Zone entsprechend) sowie Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen. Weiter sind die Themen Parkierung, Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz im Gestaltungsplan zu klären.

Als zwingende Grundlage für einen Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten.

Es ist frühzeitig mit der Planungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

4 Mindestdichte

Die Richtprojekte als Basis für Gestaltungspläne haben eine Mindestdichte zu erfüllen. Diese Mindestdichte (Personen pro Hektar) hat sich an § 42 und § 43 zu orientieren. Im erläuternden Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ist der Nachweis dieser Mindestdichte des Richtprojektes darzulegen resp. zu begründen, wenn von dieser abgewichen wird.

5 Zulässige Abweichungen (Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können in begründeten Fällen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen abweichen:

- Die Überschreitung der zulässigen Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung beträgt max. 10 %.
- Die in § 42 und § 43 dieses Reglements definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist nur in der Kernzone, in der Zentrumszone Bahnhof und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist kein Bonus auf der maximalen Geschosszahl zulässig.
- Die minimale Grünflächenziffer darf nicht unterschritten werden. Ein Bonus auf dem Baumäquivalent ist nicht zulässig.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die aufgeführten Boni.

6 Quartiermerkblätter und Raumplanungsbericht

Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die Quartiermerkblätter[3] und insbesondere die Hinweise zur Typologie der Quartiere zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan setzt sich mit der Struktur des gewachsenen Quartiers im Zusammenhang mit dem Richtprojekt auseinander. Dabei sind die Hinweise der Quartiermerkblätter zur Gestaltung und der Qualität der Quartiere im Projekt wiederzugeben.

7 Ausnahmen

Von der Gestaltungsplanpflicht können An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) in allen Bauzonen ausgenommen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

§ 5 Überbauungsziffer

1 Anteil für Vollgeschosse / Anteil für Unterniveaubauten

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16ter KBV[4]) und einen Anteil für Unterniveaubauten gemäss § 21bis Abs. 3 KBV aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch in § 42 und § 43 dieses Reglements aufgeführt.

[3] Die Quartiermerkblätter (werk1 architekten und planer, 2019) sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen

[4] Kantonale Bauverordnung, http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124

§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent

1 Grünflächenziffer

- Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die weder versiegelt sind noch als Abstellplätze dienen (§ 36 KBV).
- Grünflächen sind zu mindestens 50% ihrer Fläche mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen bzw. als Wiese oder Rasen anzulegen.
- Die Anpflanzung von invasiven sowie von gesundheitsschädlichen Neophyten ist verboten. Hinweise dazu gibt die schwarze Liste von Infoflora.
- Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 42 und § 43 dieses Reglements aufgeführt.
- Grünflächen über Unterniveaubauten sind wie folgt an die Grünflächenziffer anrechenbar:
  a. bis zu einer Fläche von 50m^2 bei einer minimalen Überdeckung von 50cm,
  b. bei einer Fläche von > 50m^2 bei einer minimalen Überdeckung von 1 m.
- Schwimmbäder, Schottergärten, Rasengittersteine und begrünte Flachdächer werden nicht an die Grünflächen angerechnet.

2 Baumäquivalent

Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer kann die Baubehörde in der Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig (GW3), in der Zentrumszone Bahnhof (ZZ), in der Altersheimzone (AZ) und in der Mischzone Oberwald (MZ) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser muss mindestens 8 cm betragen und im Boden gepflanzt sein. Pro Baum können 30 m^2, maximal aber 25% an die Grünfläche angerechnet werden.

3 Bepflanzung Strassenraum

Entlang der Solothurn-, bzw. der Bernstrasse ist eine einheitliche Bepflanzung anzustreben. Es sind grundsätzlich einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten zu verwenden, die für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst)[5].

§ 7 Bauweise und Gestaltung

1 Grundsatz

Über das gesamte Gemeindegebiet haben sich die Bauten gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern.

2 Quartiermerkblätter

Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauprojekten sind die Quartiermerkblätter[6] hinweisend zu berücksichtigen. Sie dienen der Baubehörde für die Beurteilung von Baugesuchen.

3 Dachgestaltung und -form

Bei Neu- und Ersatzneubauten soll sich die Dachgestaltung und -form an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten orientieren.

4 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung und der Nutzung von Sonnenenergie oder Dachwasser dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Ergänzungsbauten wie Carports und Sitzplätzen.

§ 8 Kultusbauten

Kultusbauten inkl. die Umnutzung bestehender Bauten zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

[5] Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl" zu berücksichtigen.
[6] Die Quartiermerkblätter (werk1 architekten und planer, 2019) sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen

§ 9 Sexgewerbe

In den Wohn-, Kern- und Mischzonen sowie in der Zone für Hohe Bauten und in der Arbeitszone ist kein Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) zulässig.

§ 10 Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen)

1 Gestaltung Solaranlagen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Solaranlagen auf Dächern sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Solaranlagen an Fassaden dürfen nicht störend wirken (z.B. Ortsbild, Lichtreflexion).

2 Meldepflicht Baubewilligungsfreie Solaranlagen, die nach Bundesrecht keiner Baubewilligung bedürfen, sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind mindestens ein Baubeschrieb, ein Situationsplan und ein Fassadenplan beizulegen.

§ 11 Mobilfunkanlagen

1 Zulässigkeit Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen mit einer Sendeleistung über 6 Watt sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Arbeitszone A, Zentrumszone Bahnhof ZZ
2. Priorität: Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3, Zone für Hohe Bauten HB
3. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

Der Nachweis resp. die Begründung, dass dies abgeklärt wurde und nicht möglich ist, ist durch die Mobilfunkbetreiberin zu erbringen. Rein wirtschaftliche Überlegungen sind grundsätzlich keine ausreichenden Gründe.

§ 12 Nebenbauten

1 Zulässigkeit Nebenbauten sind in 1-geschossiger Bauweise grundsätzlich in allen Zonen zulässig.

2 Gestaltung Nebenbauten müssen sich in ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterordnen.

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV[7]) sind im Bauzonen- und im Gesamtplan verbindlich festgelegt und dargestellt.

2 Aufstufung entlang Kantonsstrasse Teile der Wohnzonen entlang der Solothurn- und Bernstrasse (Kantonsstrasse) wurden wegen der Verkehrslärmvorbelastung gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III aufgestuft. Die betroffenen Gebiete sind

[7] Lärmschutzverordnung, https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html

im Zonenplan mit einer Schraffur gekennzeichnet. Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) wird für diese «aufgestuften Wohnzonen» festgelegt, dass bei der Errichtung neuer oder der Änderung bestehender Anlagen, welche Lärmimmissionen gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung LSV verursachen (z.B. Wärmepumpen), die Lärmbelastungsgrenzwerte für Zonen mit Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten sind.

§ 14 Reklamen und Fahnen

In den Wohn- und Mischzonen sind selbstleuchtende / beleuchtete und unbeleuchtete Reklamen sowie Reklamefahnen bewilligungspflichtig.

Blinkende Werbeträger, Prismenwender, Wechselautomaten sind verboten.

Grundsätzlich sind nur Eigenreklamen zulässig, das heisst, Reklamen, die mit dem Standort der Reklame im örtlichen Zusammenhang stehen (Reklame für eine Firma direkt an ihrem Standort). Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

In der Kernzone dürfen Reklamen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 15 Zonen / Gebiete / Objekte

1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
2 Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2a
	Wohnzone, 2-geschossig dicht	W2b
	Wohnzone, 3-geschossig ohne Attika	W3
	Kernzone	K
	Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig	GW3
	Mischzone Oberwald	MZ
	Zentrumszone Bahnhof	ZZ
	Zone für Hohe Bauten	HB
	Arbeitszone	A
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Altersheimzone	AZ
3 Eingeschränkte Bauzonen	Kommunale Hofstattzone	HZ
	Tierparkzone Altersheim	TPZ
	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
4 Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone	LW
5 Überlagernde Festlegungen	Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
	Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor	WS
	Kommunales Waldreservat «Bärenmoos»	KWB
	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Kommunale Freihaltezone Renaturierung	FHR
	Schadstoffbelastete Böden	
	Belastete Standorte / Altlasten	
6 Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume)	
	Hecken	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte	

2. Bauzonen

§ 16 Wohnzone, 2-geschossig **W2a**

1 Zweck Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.

2 Bauweise und Nutzung Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W2a angepasst ist.

Einliegerwohnungen[8] innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig.

3 Baumasse Es gilt § 42 dieses Reglements.

§ 17 Wohnzone, 2-geschossig dicht **W2b**

1 Zweck Zone für 2-geschossige Wohnnutzung in verdichteter Bauweise.

2 Bauweise und Nutzung Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W2b angepasst ist.

3 Baumasse Es gilt § 42 dieses Reglements.

4 Gebiete mit besonderer Bestimmung In den im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit besonderen Bestimmungen sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen.

5 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

GB Nrn. 784 Der Gestaltungsplan auf GB Nr. 784 hat sich ergänzend zu den Anforderungen in § 4 mit folgenden Elementen auseinanderzusetzen:

- Mit der ortsbaulichen Eingliederung des Projektes in die Umgebung, insbesondere hinsichtlich des denkmalgeschützten Ensembles sowie der Nähe zur Schulanlage
- Mit der Quartierverträglichkeit und dem Ortsbild
- Mit der Aussen- und Freiraumgestaltung, die sich an dem heute bestehenden Charakter der Hofstatt orientieren muss und diese in der Gestaltung sicht- und erlebbar aufnimmt

§ 18 Wohnzone, 3-geschossig ohne Attika **W3**

1 Zweck Zone für verdichtete Bauweise mit mindestens 2-, maximal 3-geschossiger Wohnnutzung.

2 Bauweise und Nutzung Wohnbauten (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

3 Baumasse Es gilt § 42 dieses Reglements.

[8] Als Einliegerwohnung gelten zusätzliche Wohnungen in Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Zweifamilienhäusern, die gegenüber den Hauptwohnungen von untergeordneter Bedeutung sind.

4 Besondere Bestimmungen bei 3-geschossiger Bauweise

Bei 3-geschossiger Bauweise ist das Flachdach zwingend. Es ist kein zusätzliches Attikageschoss zugelassen.

5 Gebiete mit besonderer Bestimmung

GB Nrn. 49, 73 Die genaue Abgrenzung der Zonierung sowie die Zonierung innerhalb dieser Parzelle kann im Rahmen eines Teilzonen- und Gestaltungsplans neu definiert werden.

GB Nr. 49 Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die Lage eines öffentlichen Fusswegs als Verbindung zwischen der Stammbach- und der Solothurnstrasse zu definieren.

§ 19 Kernzone

K

1 Zweck

Die Zone bezweckt eine gemischte Nutzung in verdichteter Bauweise mit erhöhten Ansprüchen an die Aufwertung des Ortsbildes.

Sie bezweckt weiter die Erhaltung und Aufwertung bestehender Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung, die aufgrund ihres Eigenwertes, ihrer Lage und ihrer geschichtlichen oder bauhistorischen Bedeutung für das Ortsbild besonders bedeutend sind.

Die Kernzone hat zudem den Zweck, entlang der Alten Bernstrasse den Charakter des Dorfkerns zu stärken und aufzuwerten.

2 Nutzung und Bauweise

In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie z.B. Gaststätten und Ladengeschäfte, sowie öffentliche Bauten zugelassen.

3 Baumasse

Es gilt § 42 dieses Reglements.

4 Besondere Bestimmungen

In der Kernzone gilt bei Umnutzungen, Ersatzneubauten und Neubauten eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

GB Nr. 386 Im Rahmen des Gestaltungsplans auf GB Nr. 386 ist der Freiraum im nördlichen Bereich des Grundstücks entlang der Kapellenstrasse (in Fortsetzung von GB Nr. 214 bis zur Kapelle) vor einer Überbauung freizuhalten und im bestehenden Charakter als Wiese zu erhalten.

5 Gestaltung

Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussen-, Frei- und Grünräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Einfahrten zwingend ist.

6 Begutachtung

Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.

7 Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt. Für die Bedachung sind naturrote, rotbraune oder altrote Tonziegel zu verwenden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss § 64 KBV auf ein Minimum zu beschränken und haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Entlang der Sammelstrassen sind in der 2. Bautiefe Flachdächer erlaubt.

8 Abbruch von Bauten

Bestehende Bauten sind zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausser die Nichtüberbauung steht im öffentlichen Interesse.

9 Ausnahmen

Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften in der Kernzone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes angezeigt ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 20 Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig **GW3**

1 Zweck

Die Zone bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der Gewerbenutzung.

2 Nutzung und Bauweise

In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil von max. 40 % der gesamten Geschossfläche zulässig.

3 Baumasse

Es gilt § 42 dieses Reglements.

4 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

5 Gebiet mit besonderer Bestimmung

GB Nr. 3377 dient als Parkplatz für das Restaurant Sternen. Er ist unbefestigt und als Schotterplatz zu belassen.

Nicht zulässig ist

- das Erstellen von Bauten
- das Befestigen des Platzes und
- das Langzeitparkieren

Anlagen müssen der Parkierung Restaurant Sternen dienen. Andere Nutzungen sind verboten.

Sobald der Parkplatz nicht mehr als Parkplatz für das Restaurant Sternen genutzt wird, ist diese Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

§ 21 Mischzone Oberwald **MZ**

1 Zweck

Die Zone bezweckt den Erhalt und die sinnvolle Weiterentwicklung der Gewerbenutzung Oberwald.

2 Nutzung und Bauweise

In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung zulässig. Reine Wohnnutzung ist ebenfalls zulässig.

3 Baumasse

Es gilt § 42 dieses Reglements.

4 Besondere Bestimmungen

Es gilt bei Umnutzungen und Ersatzneubauten eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

§ 22 Zentrumszone Bahnhof

ZZ

1 Zweck

Die Zone bezweckt eine gemischte, verdichtete und qualitativ hochstehende Bauweise an zentraler Lage. Sie umfasst die Umsetzung des planerischen Entwicklungskonzepts des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen[9] (BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, vom 27.10.2016) und die Aufwertung des Gebiets um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen als Visitenkarte der Gemeinde.

2 Nutzung und Bauweise

In der Zentrumszone Bahnhof sind neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ladengeschäfte, Gasthäuser, Büros, medizinische Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten zulässig.

In den Erdgeschossen sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzusiedeln.

1- und 2-geschossige Bauten sowie Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

3 Bonus

Bei einer verbindlichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Erdgeschoss kann der Gemeinderat ein zusätzliches Geschoss für die Wohnnutzung bewilligen (Bonus).

4 Baumasse

Es gilt § 42 dieses Reglements.

5 Besondere Bestimmungen

In der Zentrumszone Bahnhof gilt bei Umnutzungen und Ersatzneubauten und Neubauten eine generelle Gestaltungsplanpflicht. In der Zentrumszone Bahnhof kann der Gestaltungsplan-Bonus als zusätzliches Geschoss gewährt werden. Es ist keine Kumulation mit Abs. 3 zulässig.

Der Gemeinderat kann zusätzliche qualitätssichernde Verfahren verlangen.

6 Besondere Bestimmung für GB Nr. 4085

Ein Gestaltungsplan auf GB Nr. 4085 (ehemals Nr. 416, Mutation im Zeitpunkt der Planauflage noch pendent) hat sich ergänzend zu den Anforderungen in § 4 des Zonenreglements mit den folgenden Elementen auseinanderzusetzen:

- Die Massnahmenplanung bezüglich der Lärmbelastung (Industrie- und Gewerbelärm) ist aufzuzeigen und mit der kantonalen Fachstelle für Lärm des kantonalen Amtes für Umwelt zu koordinieren (auf Grundlage Machbarkeit / Vorprojekt). Lärmschutzmassnahmen sind grundsätzlich allein auf der Parzelle GB Nr. 4085 vorzusehen. Vorbehalten bleiben Massnahmen auf Nachbargrundstücken, soweit deren Grundeigentümer/innen den Massnahmen schriftlich zustimmen.
- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erarbeiten ist. Dieses muss aufzeigen, durch welche konkreten Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der ES III gemäss LSV eingehalten werden können. Massnahmen sind grundsätzlich allein auf der Parzelle GB Nr. 4085 vorzusehen. Vorbehalten bleiben Massnahmen auf Nachbargrundstücken, soweit deren Grundeigentümer/innen den Massnahmen schriftlich zustimmen. Ein nördliches Bauvolumen (in erster Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) soll als Lärmhindernis geplant werden.
- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis gemäss SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» zu erbringen ist. Für die nördlichen Bauvolumen (in erster Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) gelten die erhöhten Anforderungen.
- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass die nördlichen Bauvolumen zeitgleich oder vor den südlichen Bauvolumen (in zweiter Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) erstellt werden müssen. Die Anordnung der Baukörper soll lärmabgewandte Fassaden und lärmgeschützte Aussenräume schaffen.

[9] Das planerische Entwicklungskonzept des Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Lohn-Lüterkofen (BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 2016) ist auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen

- In den lärmexponierten Gebäudeteilen sind nicht lärmempfindliche Nutzungen und weniger lärmempfindliche Nutzungen wie z.B. Büros, Gewerbe, Réduits, Badezimmer anzuordnen. Fenster bei lärmempfindlichen Nutzungen wie z.B. Wohn- oder Schlafzimmer sind dagegen in den lärmexponierten Gebäudeteilen (entlang der Nordfassade) nicht zulässig[10].
- Es ist aufzuzeigen, dass für die nördlichen Bauvolumen die Grundrissgestaltung mit durchgehenden Wohnungsgrundrissen ermöglicht werden kann.
- Die Neubauten sind derart zu gestalten, dass keine Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nötig sind.

7 Gestaltung

Der Aussenraumgestaltung ist im Gestaltungsplan Rechnung zu tragen. Sie ist gesamtheitlich für den Perimeter des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen zu betrachten und erfolgt parzellenübergreifend. Insbesondere der Charakter des Aussenraums als öffentlicher Raum ist zu berücksichtigen.

8 Entwicklungskonzept

Verbindliche Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen ist das Entwicklungskonzept. Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ist die Auseinandersetzung mit dem Entwicklungskonzept als Herleitung für das Richtprojekt darzulegen.

§ 23 Zone für Hohe Bauten **HB**

1 Zweck

Die Zone dient der verdichteten Bauweise an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage.

2 Nutzung und Bauweise

In der Zone für Hohe Bauten ist die Mischnutzung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistung zugelassen. Die Gewerbe- und Dienstleistung hat hauptsächlich im Erdgeschoss zu erfolgen und ist der Wohnnutzung untergeordnet.

Es gilt die Gestaltungsplanpflicht.

3 Baumasse

Es gilt § 43 dieses Reglements.

[10] Als „nicht lärmexponierter Gebäudeteil" ist insbesondere ein Erschliessungskorridor hinter einer vorgesetzten Fassade, welche die nötige Lärmdämpfung erbringt, auf der Nordseite zu beurteilen. Fenster und die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen angrenzend an einen Erschliessungskorridor im vorgenannten Sinne sind zulässig, sofern die IGW der ES III eingehalten werden können. Als „lärmexponiert" wäre auf der Nordseite folglich nur die vorgesetzte Fassade zu beurteilen.

§ 24 Arbeitszone

A

1 Zweck

Die Zone bezweckt das Ermöglichen von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Langfristig soll sich das Gebiet entsprechend dem planerischen Entwicklungskonzept des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen[11] entwickeln.

2 Nutzung und Bauweise

In der Arbeitszone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Wohnnutzungen sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige Wohnungen.

Nicht zulässig sind neue Gewerbebetriebe, in welchen regelmässig nachts (zw. 22.00 und 07.00 Uhr) gearbeitet wird. Ausgenommen von diesem Nachtarbeitsverbot sind:

- Bestehende Betriebe bei gleichbleibendem Betätigungsfeld;
- Nachtarbeitsbetriebe, die der Direktversorgung der Bevölkerung dienen (z.B. Bäckerei) oder Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte bearbeiten oder verarbeiten (nicht zugelassen sind aber jegliche Tierschlachtungsbetriebe).

Die Bau- und Umweltschutzvorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

3 Baumasse

Es gilt § 43 dieses Reglements.

4 Umgebungsplanung

Bauprojekte haben sich vertieft mit den Aussen- und Grünflächen auf der jeweiligen Parzelle auseinanderzusetzen. Dabei dient das planerische Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen als Hinweis für die langfristige Entwicklung und das angestrebte Bild.

Ziel ist es, nach Möglichkeit qualitätsvolle Aussen-, Grün- und Freiflächen im Sinne der folgenden Elemente zu bilden:

- Gestaltung der Siedlungs- und Parzellengrenzen
- Reduktion von Emissionen (z.B. Lärm, Licht)
- Reduktion der Einsehbarkeit der Parzelle
- Begrünung der Dächer
- Steigerung der Biodiversität

5 Stellungnahme Gemeinderat

Bei Bauprojekten holt die Baukommission vor Auflage des Baugesuches beim Gemeinderat eine Stellungnahme zum Baugesuch ein. Der Gemeinderat kommentiert das jeweilige Vorhaben auf der Grundlage des planerischen Entwicklungskonzepts ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen.

6 Gestaltungsplanpflicht für grössere Bauprojekte

Grössere Bauprojekte[12] sind gestaltungsplanpflichtig.

Es gelten die Anforderungen gemäss § 4.

Zusätzlich ist die Auseinandersetzung mit dem planerischen Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen zur langfristigen Umsetzung der darin festgelegten Entwicklung nachzuweisen.

Nutzungsänderungen sind erlaubt, soweit sie mit den Nutzungsstrukturen und dem Charakter der angrenzenden Mischzonen vereinbar sind (Erhaltung einer angemessenen Arbeits- und Wohnqualität).

Bei gestaltungsplanpflichtigen Bauvorhaben auf den Parzellen GB Nrn. 840, 841, 871, 907, 466 und 839 ist die jeweilige östliche Parzellengrenze als naturnaher und wahrnehmbarer Abschluss des Siedlungsgebiets (Siedlungsrand) und als Übergang zur Landwirtschaftszone zu gestalten.

[11] Das planerische Entwicklungskonzept des Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Lohn-Lüterkofen (BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 2016) ist auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen

[12] Als solche gelten Neu-, Ersatzneu-, An- und Ausbauten, soweit sie über 300 m2 anrechenbare Gebäudefläche betreffen (ober- und/oder unterirdisch) sowie Projekte, welche zu einer relevanten Nutzungsänderung führen.

Bei gestaltungsplanpflichtigen Bauvorhaben auf GB Nrn. 416 (neu 4084) und 2019 ist entlang der Bibernbachstrasse eine geeignete Begrünung als Sichtschutz umzusetzen.

§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

öBA

1 Zweck Die Zone sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung und Bauweise Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.

3 Baumasse Es gilt § 43 dieses Reglements.

§ 26 Altersheimzone

AZ

1 Zweck Die Zone sichert die für den Betrieb und den Ausbau des Alters- und Pflegeheims benötigten Flächen.

2 Nutzung und Bauweise Zulässig sind Nutzungen, die den betrieblichen Ansprüchen des Alters- und Pflegeheims dienen.

3 Baumasse Es gilt § 43 dieses Reglements.

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 27 Kommunale Hofstattzone HZ

1 Zweck Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes mit Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorfbilds und Lebensraums für Pflanzen und Tiere.

2 Darstellung Die Zone ist im Bauzonenplan dargestellt.

3 Nutzung Die Hofstattzone darf ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hochstammbäume und Gärten zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen. Nutzungsnotwendige Kleinbauten oder Bienenhäuser bis max. 20 m^2 Grundfläche sind zulässig.

4 Bauweise Die maximale Gesamthöhe der Kleinbauten beträgt 3.00 m.

5 Besondere Bestimmungen Eine Beseitigung der Obstbäume ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und darf nur mit vorgängiger Zustimmung der Baubehörde erfolgen. Nach Beseitigung oder Absterben von Obstbäumen sind diese mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten zu ersetzen. Die Pflege und Erneuerung hat nach den Regeln der Baumpflege zu erfolgen. Zuständig und verantwortlich ist die Grundeigentümerin / der Grundeigentümer.

§ 28 Tierparkzone Altersheim TPZ

1 Zweck Die Zone dient der tierparkähnlichen, artgerechten Tierhaltung.

2 Nutzung und Bauweise Zulässig ist die entsprechende Tierhaltung, einschliesslich der zur artgerechten Haltung nötigen Bauten und Anlagen, soweit dafür kein Anschluss an die Kanalisation nötig ist.

3 Baumasse Es gilt § 43 dieses Reglements.

4 Besondere Bestimmung Die Tierparkzone Altersheim ist mit der artgerechten Führung des Tierparks verbunden. Wird der Tierpark nicht mehr betrieben, ist die Zone wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

§ 29 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone USZi

1 Zweck Die Zone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.

2 Darstellung Die Zone ist in den Nutzungsplänen dargestellt.

3 Nutzung Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen.

4 Unterhalt und andere Massnahmen Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15).

Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen und das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Erwünscht ist das Errichten von Stein- und Asthaufen ausserhalb des Hochwasserprofils als Lebensraum für Kleintiere.

Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder dessen beauftragter Person anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Einwohnergemeinde.

5 Gestaltung und Bewirtschaftung

Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Bestimmungen der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201; insb. Art. 41c) und der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 30 Landwirtschaftszone **LW**

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

2 Nutzung Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung für Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) und das PBG (insb. § 37bis).

3 Baumasse Es gilt § 42 dieses Reglements.

Die maximale Silohöhe beträgt 15 m. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen eine Ausnahmebewilligung erteilen.

4 Gestaltung Ausmass, Stellung des Daches, Dachform und Dachneigung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Die Umgebung ist in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

5 Hinweis Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel auf einer Breite von mind. 6 m. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PIOCH, 2009).

5. Überlagernde Festlegungen

§ 31 Kommunale Landschaftsschutzzone **LS**

1 Zweck

Die Zone dient der Erhaltung des weitgehend unverbauten Erscheinungsbilds des Landwirtschaftsgebiets.

Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

2 Nutzung

Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung, soweit dies mit dem Zweck vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt ist.

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind verboten.

Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände oder Bienenhäuser, zulässig, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Bauliche Aufwertungen an den Gewässern sind ebenfalls zulässig.

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten bzw. zu fördern.

3 Darstellung

Die Zone ist im Gesamtplan dargestellt.

4 Vereinbarungen

Zur Erreichung des Zonenzwecks sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern anzustreben, die an den Erhalt und die Aufwertung der Zone gebunden sind.

§ 32 Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor **WS**

1 Zweck

Die Zone dient der Erhaltung der Wildtierkorridore sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung. Die Durchgängigkeit der Korridore ist ungeschmälert zu erhalten, bei bestehenden Behinderungen, soweit möglich, zu verbessern. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

Die kommunale Schutzzone Wildtierkorridor ist der Landwirtschaftszone überlagert.

2 Darstellung

Die Zone ist in den Nutzungsplänen dargestellt.

3 Nutzung

Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen ist eine Baubewilligung erforderlich.

4 Besondere Bestimmungen

Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert. Wildtierfreundliche Weidezäune und temporäre Mehrdrahtsysteme sind bewilligungsfrei.

§ 33 Kommunales Waldreservat «Bärenmoos» **KWB**

1 Zweck

Das kommunale Waldreservat «Bärenmoos» der Bürgergemeinde Lohn dient dem Schutz des Feuchtgebiets «Bärenmoos».

Das kommunale Waldreservat ist dem Wald überlagert.

2 Darstellung

Das kommunale Waldreservat ist im Gesamtplan dargestellt.

3 Nutzung

Im kommunalen Waldreservat «Bärenmoos» wird langfristig die natürliche Entwicklung hin zum Naturwald zugelassen. Priorität haben in diesem Reservat heimische, standortgerechte Baumarten, einheimische und seltene sowie gefährdete Pflanzen-, Sträucher- und Tierarten und die Förderung von Amphibien.

Grundsätzlich wird während der Dauer des Schutzmandates auf forstliche Massnahmen (Holzernte, Jungwaldpflege, Aufforstungen) verzichtet.

Zulässig sind Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion der Biotope, zur Erhaltung spezieller Naturschutzziele, zur Sicherheit der Durchgangswege und allfällig notwendige Massnahmen gegen Neophyten und Wildschäden.

4 Dauer des Schutzmandats

Das Schutzmandat ist beginnend am 1. Januar 2018 auf 20 Jahre befristet.

Eine Verlängerung oder eine Überführung in ein kantonalen Waldreservat im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft ist vor Ablauf des Nutzungsverzichts mit dem Amt für Raumplanung zu klären.

5 Zuständigkeit

Zuständig für alle Massnahmen ist der Bürgerrat Lohn.

§ 34 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb 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 Darstellung

Die Zone ist in den Nutzungsplänen dargestellt.

3 Bauten und Anlagen

Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 3.0 m breiter gemergelter Fussweg), Flusskraftwerke oder Brücken zulässig.

Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Verboten sind insbesondere

- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art,
- Errichten von Holzlagern,
- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter),
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen),
- Schädigen von Ufern durch Beweiden.

Zulässig ist die Errichtung von Mauern zum Schutz vor Hochwasser, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.

§ 35 Kommunale Freihaltezone Renaturierung **FHR**

1 Zweck

Die Freihaltezone Renaturierung bezweckt die langfristige Sicherung des für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) notwendigen Raumbedarfs.

Die kommunale Freihaltezone Renaturierung ist der Landwirtschaftszone überlagert.

2 Darstellung

Die Zone ist im Gesamtplan dargestellt.

3 Nutzung

Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung.

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie neue Entwässerungen sind nicht zulässig.

4 Bemerkungen

Renaturierungsmassnahmen prüft und bewilligt der Gemeinderat. Notwendige und erwünschte Massnahmen sind einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen und der Finanzierung festzulegen. Es ist eine Koordination mit den kantonalen Fachstellen sowie den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen sowie Bewirtschaftern / Bewirtschafterinnen sicherzustellen.

Im Fall der Offenlegung des Bachs ist die kommunale Freihaltezone Renaturierung im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens durch eine kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone zu ersetzen.

§ 36 Schadstoffbelastete Böden

1 Beschreibung

Das Amt für Umwelt (AfU) erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete") sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen" ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben der zuständigen Baubehörde.

2 Darstellung

Die schadstoffbelasteten Böden sind in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag" (Prüfperimeter Bodenabtrag, Amt für Umwelt Kanton Solothurn) öffentlich einsehbar.

3 Handlungsbedarf

Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag" gilt § 136 GWBA. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 37 Belastete Standorte / Altlasten

1 Zweck

Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte sind in einem öffentlichen Kataster nach Art. 5 und 6 Altlasten-Verordnung (AltlV; SR. 814.680) verzeichnet. Dieser Kataster der belasteten Standorte (KbS) wird beim AfU geführt und ist öffentlich. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation und über die zu treffenden Massnahmen bei einem belasteten Standort

2 Besondere Bestimmung

Für Bauvorhaben an einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Das AfU beurteilt Bauvorhaben an belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltlV; SR. 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 38 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume)

1 Zweck

Die im Bauzonenplan geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die den Erhalt dieser Einzelbäume direkt oder indirekt gefährden.

Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelgebiet, sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt. Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

Die Beseitigung von Bäumen ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung.

2 Darstellung

Die geschützten Bäume sind in den Nutzungsplänen dargestellt.

§ 39 Hecken

1 Zweck

Hecken sind nach Artikel 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und § 20 Absatz 1 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatsschutz (NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern.

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

Es gelten die kantonalen Heckenrichtlinien.

2 Darstellung

Die Hecken sind in den Nutzungsplänen dargestellt.

§ 40 Geschützte archäologische Fundstelle

1 Zweck

Die Zone bezweckt den Schutz der archäologischen Fundstellen auf dem ganzen Gemeindegebiet.

2 Darstellung

Die Fundstellen sind in den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) eingetragen.

3 Bewilligungspflicht

Vor der Erteilung einer Baubewilligung sind die Gesuche, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen, der Kantonsarchäologie zur Beurteilung einzureichen (§ 17.1 KDV).

§ 41 Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte

1 Grundsatz

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung und solche, die schützenswerte und erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische, wohnhygienische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

2 Darstellung

Die Objekte sind in den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.

3 Geschützte Objekte

Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung des Regierungsrates so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen an geschützten Kulturobjekten (aussen wie auch im Gebäudeinnern) und an deren Umgebung bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege. Insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Detailausführungen etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind im Sinn der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

4 Kommunal geschützte Objekte

Die in den Nutzungsplänen als kommunal geschützt bezeichneten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und für die Gemeinde Lohn-Ammannsegg historisch wichtigen Werts durch Beschluss des Gemeinderates geschützt. Der Schutz erstreckt sich auch auf die Umgebung, soweit sie die architektonische und räumliche Qualität der Objekte betrifft. Kommunal geschützte Objekte sind von der Eigentümerschaft so zu erhalten, dass der Bestand gesichert ist. Allfällige Veränderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Denkmalpflege.

5 Schützenswerte Objekte

Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind in sich wichtige und charakteristische Bauten inner- oder ausserhalb einer Gebäudegruppe, die als zeittypische Einzelobjekte von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

Im Fall eines unvermeidlichen Abbruchs darf dieser nur bewilligt werden, wenn nachvollziehbar begründet wird, dass eine Erhaltung der Bausubstanz nicht mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

6 Erhaltenswerte Objekte

Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, welchen als Bestandteil einer Gebäudegruppe eine Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste oder dem Einzelobjekt angemessene Verbesserungen anzustreben. Im Fall eines unvermeidlichen Abbruchs darf dieser nur bewilligt werden, wenn nachvollziehbar begründet wird, dass eine Erhaltung der Bausubstanz nicht mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 42 Wohn-, Kern- und Mischzonen

Bezeichnung	**W2a** Wohnzone, 2-geschossig	**W2b** Wohnzone, 2-geschossig, dicht	**W3** Wohnzone, 3-geschossig (ohne Attika)	**K** Kernzone	**GW3** Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig	**MZ** Mischzone Oberwald	**ZZ** Zentrumszone Bahnhof
Gestaltungsplanpflicht	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja
min. Geschosszahl [G]	1	1	2	2	2	3	3
max. Geschosszahl [G]	2	2	3	3*	3	4	4*
Zulässigkeit Attikageschoss	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	Hangseite: 6.50 Talseite: 7.50m Ebene: 7.50m	Hangseite: 6.50m Talseite: 7.50m Ebene: 7.50m	10.50m	10.50m	10.50m	13.50m	13.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	9.50m	9.50m	12.50m	**	12.50m	15.50m	15.50m
max. Gebäudelänge [Gl]	20m	30m	30m	**	frei	**	**
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
→ Oberirdischer Anteil in %	25% (28%***)	28%	35%	35%	frei	40%	**
→ Unterniveaubauten in %	60%	60%	60%	80%	80%	80%	**
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	40%	40%	40%	30%	25%	35%	20%
Baumäquivalent, § 6	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	max. 25%	max. 25%	max. 25%
Mindestdichte orientierend, § 4 (Personen pro Hektare)	60	60	100	60	20	20	60

* Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von der Geschosszahl abgewichen werden Der Gestaltungsplan hat sich an der Grundnutzung zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG)
** Im Rahmen des Gestaltungsplans zu regeln *** Gilt für Doppeleinfamilienhäuser

§ 43 Mischzonen / Arbeitszonen / Spezialzone / weitere Zonen

Bezeichnung	**HB** Zone für Hohe Bauten	**A** Arbeitszone	**öBA** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	**AZ** Altersheimzone	**HZ** Kommunale Hofstattzone	**TPZ** Tierparkzone Altersheim	**LW** Landwirtschaftszone
Gestaltungsplanpflicht	Ja	Ja***	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
min. Geschosszahl [G]	6	**	orientiert sich am Zonenzweck	orientiert sich am Zonenzweck	orientiert sich am Zonenzweck	1	1
max. Geschosszahl [G]	**	**		4		1	2
Zulässigkeit Attikageschoss	**	**	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	**	13.50m	10.50m	13.50m	-	3.50m	7.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	**	15.50m	orientiert sich am Zonenzweck	15.50m	3.00m	4.50m	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) und PBG (insbes. § 37bis PBG). Für Silos gilt eine Gesamthöhe von max. 15.00 m
max. Gebäudelänge [Gl]	**	**		orientiert sich am Zonenzweck	maximal 20 m² Grundfläche	12m	
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
→ Oberirdischer Anteil in %	**	70%				-	
→ Unterniveaubauten in %	**	80%				-	
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	**	keine Vorgabe		30%		-	
Baumäquivalent, § 6	**	keine Vorgabe		max. 25%		-	
Mindestdichte orientierend, § 4 (Personen pro Hektare)	100	-	100	-	-	-	60

** Im Rahmen des Gestaltungsplans zu regeln

*** Gestaltungsplanpflichtig sind nur grössere Bauprojekte gemäss § 24 Abs. 6

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 44 Verfahren

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

§ 45 Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 In Kraft treten Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Anwendungsbereich Es findet Anwendung auf alle im Zeitpunkt der Genehmigung hängigen Verfahren.

§ 46 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle diesem widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben.

Insbesondere aufgehoben wird das Zonenreglement mit RRB Nr. 2003/506 vom 25. März 2003.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Ortsplanungsrevision

1. öffentliche Auflage vom 05. Juni 2020 bis 06. Juli 2020
2. öffentliche Auflage vom 03. Mai 2021 bis 01. Juni 2021

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Lohn-Ammannsegg am 24. Februar 2020 respektive am 26. April 2021 und am 21. Juni 2021.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022/1660 vom 07.11.2022

publiziert im Amtsblatt Nr. 50 vom 16. DEZ. 2022

Der Staatsschreiber
Andreas Eng

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Änderung § 16

öffentliche Auflage vom 20.11.2025 bis 22.12.2025

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Lohn-Ammannsegg am 17.11.2025

Von dem Gemeinderat beschlossen am 17.11.2025

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Mit RRB Nr. 2026/1297 vom 11.08.2026

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt vom 28.08.2026

Der Staatsschreiber

STAATSKANZLEI SOLOTHURN