



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg

Öffentliche Mitwirkung

Vom Gemeinderat verabschiedet am **TT.MMMM.JJJJ**

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
§ 1	Zweck, Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 2	Zuständige Behörden	3
§ 3	Überbauungsziffer, Grünflächenziffer.....	3
§ 4	Bauweise und Gestaltung.....	4
§ 5	Sexarbeit	4
§ 6	Mobilfunkanlagen	4
§ 7	Tierhaltung in der Bauzone	4
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	6
1.	Unterteilung	6
§ 8	Zonen / Gebiete / Objekte	6
2.	Bauzonen	7
§ 9	Wohnzone, 2-geschossig	7
§ 10	Landwirtschaftliche Kernzone.....	7
§ 11	Gewerbezone mit Wohnnutzung	7
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	8
§ 13	Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde"	8
3.	Zonen ausserhalb Bauzone	9
§ 14	Landwirtschaftszone	9
4.	Überlagernde Festlegungen.....	9
§ 15	Ortsbildschutzzone.....	9
§ 16	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	10
§ 17	Landschaftsschutzzone.....	11
§ 18	Schutzzone Wildtierkorridor	11
§ 19	Grundwasserschutzzonen	12
§ 20	Naturgefahren	12
§ 21	Schadstoffbelastete Böden	14
§ 22	Belastete Standorte / Altlasten.....	14
§ 23	BLN-Gebiet.....	14
5.	Natur- und Kulturobjekte	15
§ 24	Wald- und Feldgehölze, Hecken	15
§ 25	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	15
§ 26	Geschützte archäologische Fundstellen	16
§ 27	Kulturobjekte	16
6.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	18
§ 28	Bauzonen.....	18
7.	Ausnahmebewilligungen	19
§ 29	7. Ausnahmebewilligungen.....	19
III.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	19
§ 30	Inkrafttreten und Übergangsrecht	19
§ 31	Aufhebung des alten Rechts.....	19
IV.	GENEHMIGUNGSVERMERK	20

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom _____. sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom _____. tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom _____. in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck, Geltungsbereich und Inhalt

- 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 die Nutzung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg.
- 3 *Inhalt* Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und Naturgefahren im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie den Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung 1:1'000. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Gestaltungsplänen und Schutzzonenpläne sowie kantonalen Nutzungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

§ 2 Zuständige Behörden

- 1 *Gemeinderat* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplan, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.
- 2 *Baubehörde* Die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

§ 3 Überbauungsziffer, Grünflächenziffer

- 1 *Überbauungsziffer* Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen unterirdischen Anteil (Unterniveaubauten gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 28 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 *Grünflächenziffern* Die minimal einzuhaltenden Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 28 dieses Reglements aufgeführt.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1), <https://bgs.so.ch/frontend/versions/4724>

² Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61), <https://bgs.so.ch/frontend/versions/4169>

§ 4 Bauweise und Gestaltung

- 1 *Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie* Für die Erarbeitung von Neubauprojekten ist die "Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie" (BSB + Partner AG, 26. Februar 2021) orientierend zu berücksichtigen.
- 2 *Gestaltung und Stellung* In der Wohnzone, 2-geschossig (W2), der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) sind bei 2-geschossigen Gebäuden nur Dächer mit einer Neigung von 25 – 45° zulässig. In diesen Zonen dürfen Schlepplukarnen eine Neigung von 22° nicht unterschreiten. Geneigte Dächer sind mit Tonziegel, Faserzement oder Eternitschiefer einzudecken. Extreme Farbkontraste zur bestehenden Umgebung sind zu vermeiden. Auf eingeschossigen Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde auf Ersuchen auf 1-geschossigen (Haupt-)Bauten Ausnahmen hinsichtlich der Dachgestaltung bewilligen, falls diese nicht das Ortsbild stören oder markant in Erscheinung treten.

Die Baubehörde kann in diesen Zonen im Einzelfall (insbesondere für den Bau alternativer Energiequellen) Ausnahmen bezüglich Dachgestaltung gestatten, wenn der Bau hinsichtlich Volumen, Gestaltung und Formgebung ästhetischen Anforderungen genügt und in Bezug auf das Ortsbild nicht markant in Erscheinung tritt.

In den Zonen W2, GW, öBA und LW haben sich die Gebäude in ihrer Stellung an das Gelände und die Umgebung anzupassen.

Innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone (OBS) gelten zusätzlich die Bestimmungen gemäss § 15 dieses Reglements.

§ 5 Sexarbeit

- 1 *Verbot* Die Ausübung von Sexarbeit (inkl. zur Verfügung stellen oder vermitteln) ist in keiner Zone zugelassen.

§ 6 Mobilfunkanlagen

- 1 *Prioritäten* Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Priorität in der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) oder in der Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde" (SZD) zu realisieren.

In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn durch die Mobilfunkbetreiber nachweislich kein Standort in erster Priorität genannten Zonen möglich oder sinnvoll ist.

In der Ortsbildschutzzone (OBS) sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen unzulässig.

§ 7 Tierhaltung in der Bauzone

- 1 *Allgemeines* Die Tierhaltung in der Bauzone ist grundsätzlich zulässig sofern sie zonenkonform ist (siehe Abs. 2) und die umweltrechtlichen Vorschriften (namentlich hinsichtlich Lärm und Luftreinhaltung) eingehalten werden.
- 2 *Zonenkonformität* In der W2, GW und öBA ist nur die hobbymässige Tierhaltung zulässig. In der LK bzw. der SZD ist zusätzlich die landwirtschaftliche Tierhaltung bzw. die Zucht und Ausbildung von Dressurpferden zonenkonform.

- 3 *Haltung und Unterbringung* Die Baubehörde kann ein Baugesuch mit möglichen Lärmimmissionen dem Amt für Umwelt (AfU) sowie dem Veterinärdienst zur Einhaltung der Tierschutzgesetzgebung (TSchG) zur Stellungnahme unterbreiten.
- Baugesuche mit möglichen Geruchsimmissionen sind immer dem Amt für Umwelt (AfU) zuzustellen. Die erstinstanzliche Beurteilung von Geruchsbelangen obliegt dem AfU .

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 8

Zonen / Gebiete / Objekte

<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Landwirtschaftliche Kernzone	LK
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde"	SZD
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	Landwirtschaftszone	LW
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	Ortsbildschutzzone	OBS
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZ
	Landschaftsschutzzone	LSZ
	Schutzzone Wildtierkorridor	SZW
	Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3
	Naturgefahren	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Belastete Standorte / Altlasten	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	BLN-Gebiet	
	Wald- und Feldgehölze, Hecken	
	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Kulturobjekte	

2. Bauzonen

§ 9	Wohnzone, 2-geschossig	W2
1 <i>Zweck</i>	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.	
2 <i>Nutzung</i>	Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers). In der Wohnzone, 2-geschossig ist ein Gewerbeanteil von maximal 50 % der Geschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.	
3 <i>Bauweise und Gestaltung</i>	Zulässig sind Einfamilien- und Doppelhäuser, deren Bauweise der W2 angepasst ist. Einliegerwohnungen sind zulässig. Terrassenhäuser bedürfen einer vorgängigen Gestaltungsplanung.	
4 <i>Baumasse und Gestaltung</i>	Vgl. § 28 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 10	Landwirtschaftliche Kernzone	LK
1 <i>Nutzung</i>	In der Landwirtschaftliche Kernzone sind zulässig: a) Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude b) Wohnungen von Personen, die zu einem wesentlichen Teil im Landwirtschaftsbetrieb mitarbeiten und dadurch ihr Auskommen finden. c) Mit der landwirtschaftlichen Nutzung und dem landwirtschaftlichen Charakter des Dorfes zu vereinbarende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie kleine Reparaturwerkstätten, Ladengeschäfte, Restaurants, Arztpraxen und zugehörige Wohnungen, sofern diese wesentlich zur Erhaltung des eigenständigen landwirtschaftlichen Dorfes beitragen. d) Die Erneuerung, Zweckänderung und der Umbau von Gebäuden zu Wohnungen, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sofern die bauliche Massnahme mit der landwirtschaftlichen Nutzung und dem landwirtschaftlichen Charakter vereinbar ist.	
2 <i>Gestaltung</i>	Bauten sind so zu erstellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.	
3 <i>Baumasse</i>	Vgl. § 28 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements	
§ 11	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
1 <i>Zweck</i>	Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen.	
2 <i>Nutzung</i>	Nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung. Reine Gewerbebauten sind zulässig. Einliegerwohnungen sind zulässig. Nicht zulässig sind öffentliche Abfall- und Entsorgungsstellen.	
3 <i>Bauweise und Gestaltung</i>	Gewerbe- und/oder Dienstleistungsbauten mit oder ohne Wohnanteil. Nicht zulässig sind reine Wohnbauten..	
4 <i>Baumasse und Gestaltung</i>	Vgl. § 28 dieses Reglements.	

- § 12** **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** **öBA**
- 1 *Zweck* Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. Die Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt (§ 34 Abs, 3 PBG).
- 2 *Nutzung* Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen.
- 3 *Baumasse und Gestaltung* Vgl. §§ 4 und 28 dieses Reglements.
-
- § 13** **Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde"** **SZD**
- 1 *Nutzung* Diese Spezialzone ist eine Gewerbezone nach § 32 PBG in welcher für den Betrieb eines Zucht- und Ausbildungszentrums für Dressurpferde erforderliche Bauten und Anlagen, ein Restaurationsbetrieb und betriebsnotwendige Wohnungen sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sind.
- 2 *Gestaltung* Neue Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- 3 *Gestaltungsplanpflicht* Es gilt die allgemeine Gestaltungsplanpflicht. Die Baubehörde kann Nebenbauten sowie kleinere Aus- oder Umbauvorhaben von bestehenden Bauten ohne Vorliegen eines Gestaltungsplan zulassen, soweit eine Gesamtentwicklung des betroffenen Perimeters dadurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

3. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 14	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Dachgestaltung	In der Landwirtschaftszone (LW) sind nur Walm-, Krüppelwalm- oder beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° zulässig. Gehrschilder und Walme dürfen eine Neigung von maximal 55° aufweisen. Es gelten die Grundsätze für die Juraschutzzone nach § 24 ff kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV). Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten zulässig, wenn diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
3 Gestaltung	Vgl. § 4 Abs. 2 dieses Reglements.	

4. Überlagernde Festlegungen

§ 15	Ortsbildschutzzone	OBS
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des historisch wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten, Vorplätzen, Gärten, Dorfansichten, Frei- und Grünräume sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und Neubauten.	
2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Grundnutzung.	
3 Gestaltung und Einordnung	Innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone (OBS) ist bei der Formgebung auf gute Proportionen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Dach- und Fassadenflächen zu achten. Neu- und Umbauten sind auf die bestehenden Bauten in ihrer Form, Gestaltung und Farbe abzustimmen. Bauten müssen sich in Bezug auf: - Stellung und Ausmass, - kubische Gestaltung, - Fassadengliederung, - Dachform und –neigung, - Materialien und Farben sowie - Umgebungsgestaltung gut ins Orts- und Strassenbild einordnen. Auffallende und grelle sowie blendende Farben sind nicht zulässig. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Farbkonzept vorzulegen.	

- 4 Fassaden / Dach Fassaden sind in der Regel zu verputzen bzw. in den ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz und Verputz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern durch sie das Orts- und Strassenbild eine Aufwertung erfährt.
- Storen und Jalousien haben sich der Fassadenstruktur einzupassen. Sie dürfen den Charakter des Strassenbilds nicht beeinträchtigen.
- Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Neigung, Aufbauten, Bedachungsart und Farbgebung dem Ortsbild anzupassen. In der Regel sind alte oder naturrote neue Biberschwanzziegel zu verwenden.
- In der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.
- Dacheinschnitte sind auf der strassenzugewandten Seite nicht zulässig. Sie sind auf den untersten Drittel des Daches zu beschränken. Es gilt weiter § 64 KBV.
- 5 Reklamen / Schaukästen Es sind nur unaufdringlich wirkende Werbeformen zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.
- Dachreklamen sind verboten.
- Schaukästen haben sich ästhetisch in die Fassadengestaltung einzufinden.
- 6 Baugesuche Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Baubehörde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
- 7 Ausnahmen Die Baubehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen gemäss Abs. 3 – 5 gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.

§ 16

Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

USZ

- 1 Zweck Die 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.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).
- 3 Nutzung Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
- Die Uferschutzzone bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich, wenn das Betreten keinen Schaden verursacht. Nicht zulässig sind insbesondere:
- Lagern von Fahrzeugen, Gerätschaften, 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
- 4 Unterhalt Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15).

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 5 | <i>Gestaltung und Bewirtschaftung</i> | Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81). |
| 6 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | 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. |

§ 17 LSZ **Landschaftsschutzzone**

- | | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der grösseren zusammenhängenden und reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern im südlichen Ortsteil mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern. |
| 2 | <i>Darstellung</i> | Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung). |
| 3 | <i>Nutzung</i> | Gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck nach § 17 Abs. 1 vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt. |
| 4 | <i>Bauten und Anlagen</i> | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig (Ausnahmen: durch Sanierung und Unterhalt notwendige Neuanlagen sowie Veränderungen der Ufer bei der Renaturierung oder Revitalisierung von Gewässern). |
| 5 | <i>Landschaftselemente</i> | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. |
| 6 | <i>Ausnahmen</i> | Bienenhäuschen, kleinere Weideunterstände, tierfreundliche Weideställe, Tränkestellen und Ähnliches können erstellt werden, wenn sie sich sehr gut in die Landschaft eingliedern und wenn diese dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort begründbar angewiesen sind. Ebenfalls zulässig sind neue Entwässerungen sowie Ersatz und Sanierungen von Drainagen im Rahmen des ordentlichen Unterhalts. Erlaubt sind auch landwirtschaftliche Schutzbauten für Obst- und Gemüsekulturen (z. B. Kultur- und Hagelschutznetze). |

§ 18 SZW **Schutzzone Wildtierkorridor**

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Förderung der Lebensraumvernetzung von Wildtieren. Die Durchgängigkeit ist möglichst ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. |
| 2 | <i>Darstellung</i> | Im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | <i>Nutzung</i> | Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar. |

§ 19 Grundwasserschutzzonen S1/S2/S3

- 1 *Zweck* Die Grundwasserschutzzonen dienen dazu, die Fuchsenbrunnquelle und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Grundwasserschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert.
- 4 *Hinweis* Für die Grundwasserschutzzonen gilt der Schutzzonenplan Fuchsenquelle sowie das Schutzzonenreglement gemäss RRB Nr. 104 vom 27.01.2009.

§ 20 Naturgefahren

- 1 *Zweck* Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 *Darstellung* Die Gefährdungsbereiche innerhalb des Perimeters der Gefahrenkartierung sind auf dem Naturgefahrenplan dargestellt. Ausserhalb dieses Perimeters gilt die Naturgefahrenhinweiskarte.

Gefahrenhinweiskarte

- 3 *Auflagen Gefahrenhinweiskarte* Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet und ist der Gefahrenprozess nicht in der Gefahrenkarte abgedeckt, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig.
- 4 *Zuständigkeiten* Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung

- 5 *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 (wie z. B. Schulen, Altersheime, Krankenhäuser, Industriegebäude etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen.
- 6 *Zuständigkeiten* Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft über die vorhandene Gefährdung und macht auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung

7 Auflagen

Allgemein:

- a) Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig.
- b) 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.
- c) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

Gefahrenprozess Sturz:

- a) Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- b) Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenzone standhalten.
- c) Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

8 Zuständigkeiten

Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Schutzmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Schutzmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.

Verbotsbereich erhebliche Gefährdung

9 Auflagen

Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz in bereits bebauten Zonen sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

Oberflächenabfluss

10 Grundlage

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

11 Auflagen

Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

12 Zuständigkeit

Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

§ 21 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“ ausgeschieden 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* Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, siehe Geoportal Kanton Solothurn) 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.

§ 22 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Absatz 2 USG in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680³) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, siehe Geoportal Kanton Solothurn) 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 kommunale Baubehörde ordnet diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Art. 3 AltIV erbracht werden muss.

§ 23 BLN-Gebiet

- 1 *BLN-Gebiet «1010 Weissenstein»* Das BLN-Gebiet «1010 Weissenstein» überlagert den überwiegenden Teil des Gemeindegebiets. Gemäss Art. 5 Abs.1 Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN, SR 451.11) müssen die Objekte in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmälert erhalten bleiben.

Auch die kulturhistorischen Bauten auf dem Weissenstein und dem Balmberg sind in Substanz und mit ihrem Umfeld zu erhalten. Die betroffenen Bauten werden als erhaltenswert eingestuft (gemäss § 27 Abs. 4) und im Gesamtplan entsprechend farblich dargestellt.

³ Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

- 2 *Qualitätssichernde Massnahmen*
- Für die Einpassung von Hochbauten in die Landschaft gelten folgende Gestaltungsprinzipien:
- Das Gebäude weist einen «Rücken» auf und es steht somit weniger exponiert in der Landschaft. Ein Rücken kann z. B. ein Wald, ein (steiler/prägnanter) Hügelzug, eine Baumhecke oder eine Siedlung ein.
 - Das Gebäude wird an topografisch geeigneter Stelle platziert.
 - Das Gebäude wird dem Terrainverlauf entsprechend ausgerichtet. Der Terraineingriff bleibt möglichst klein.
 - Die Terrainveränderungen werden durch die Wahl der Erdgeschosskote geringgehalten.
 - Das Gebäude wird wenn möglich einem bestehenden Hochbau oder einer bestehenden Hofgruppe angegliedert.
 - Das Gebäude wird durch eine geeignete Materialisierung, Farbgebung und Umpflanzung in örtliche Strukturen eingebettet.

5. Natur- und Kulturobjekte

§ 24 Wald- und Feldgehölze, Hecken

- 1 *Wald- und Feldgehölze*
- Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 *Hecken*
- Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451⁴) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141⁵) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie⁶).
- Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.
- Hecken (ausserhalb der Bauzone) sowie entlang von Gewässern sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m innerhalb und 12.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.

§ 25 Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte

- 1 *Zweck / Schutz*
- Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte im Gemeindegebiet sind zu erhalten.
- 2 *Darstellung*
- Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Hinweis*
- Die geologischen Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/verkleinert werden.

⁴ Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19660144/index.html>

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), Kanton Solothurn, <https://bgs.so.ch/frontend/versions/3690>

⁶ Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf

§ 26 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 *Zweck* Schutz und Erhalt der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Hinweis* Bei allen Grabarbeiten innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der archäologischen Schutzzonen und der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 27 Kulturobjekte

- 1 *Generelle Vorschriften*

Voranfragen und Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten. Voranfragen und Baugesuche, welche schützenswerte Objekte betreffen, sind externen Fachpersonen und/oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. Voranfragen und Baugesuche, welche erhaltenswerte Objekte betreffen, sind externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt einer Voranfrage, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen.

Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 *Geschützte Kulturobjekte*

Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.

Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.

Alle Arbeiten sind im Sinne des Amts für Denkmalpflege und Archäologie und in enger Zusammenarbeit mit diesem auszuführen.
- 3 *Schützenswerte Kulturobjekte*

Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Orts- oder Landschaftsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihre historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist laut § 20 KDV zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung muss unter Einbezug der zuständigen kantonalen (Fach-)Stelle erfolgen.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.
- 4 *Erhaltenswerte Kulturobjekte*

Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild oder im Landschaftsbild Bedeutung zukommt.

Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

6. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 28 Bauzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	LK Landwirtschaftliche Kernzone	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
⁷ min. Geschosszahl [G]	2	-	2	2
max. Geschosszahl [G]	2	-	2	3
Zulässigkeit Attikageschoss	nein	nein	nein	nein
max. Gebäudelänge [Gl]	25 m	-	-	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.5 m	7.5 m	7.5 m	9.5 m
max. Gesamthöhe [Gh]	11 m	-	11 m	13 m
max. Überbauungsziffer [ÜZ]				
- Vollgeschosse (oberirdisch)	40 %	-	45 %	-
- Unterniveaubauten/ Untergeschosse	80 %	-	80 %	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	30 %	10 %	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES III	ES III	ES II

⁷ Ausgenommen sind Nebenbauten nach § 28 Abs. 1^{bis} KBV.

7. Ausnahmegewilligungen

§ 29

7. Ausnahmegewilligungen

1 *Ausnahmegewilligungen*

Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Interessenabwägung). Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden (§ 138 PBG).

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 30 Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 *In Kraft treten*

Das Reglement tritt mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 31 Aufhebung des alten Rechts

1 *Aufhebung*

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit RRB Nr. 1782 vom 03.09.2001 und RRB Nr. 11 vom 06.01.2009 aufgehoben.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom TT.MMMM. JJJJ

Beschlossen vom Gemeinderat Balm bei Günsberg am TT.MMMM. JJJJ

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber