



# **Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen**

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck / Geltungsbereich.....	4
§ 2	Zuständige Behörden.....	4
§ 3	Besitzstandgarantie nach § 34 <sup>ter</sup> PBG .....	4
<b>II.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
§ 4	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan .....	4
§ 5	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	5
§ 6	Überbauungsziffer.....	6
§ 7	Dachformen und -gestaltung .....	6
§ 8	Umgebungsgestaltung und Baumäquivalent.....	6
§ 9	Solaranlagen.....	7
§ 10	Mobilfunkanlagen .....	7
§ 11	Sexgewerbe .....	7
§ 12	Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis .....	7
<b>III.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Unterteilung .....</b>	<b>8</b>
§ 13	Zonen / Gebiete .....	8
<b>2.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>9</b>
§ 14	Wohnzone, 2-geschossig .....	9
§ 15	Wohnzone, 3-geschossig .....	9
§ 16	Kernzone.....	9
§ 17	Kommunale Schutzzone Kirchenbezirk .....	10
§ 18	Gewerbezone mit Wohnen.....	10
§ 19	Gewerbezone .....	10
§ 20	Industriezone .....	11
§ 21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	12
<b>3.</b>	<b>Eingeschränkte Bauzonen .....</b>	<b>12</b>
§ 22	Freihaltezone .....	12
§ 23	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone.....	12
<b>4.</b>	<b>Zonen ausserhalb Bauzone .....</b>	<b>13</b>
§ 24	Reservezone Wohnzone, 2-geschossig.....	13
§ 25	Landwirtschaftszone.....	13
§ 26	Kommunale Naturschutzzonen «Kiesabbau»/«Schiltberggrube» .....	14
<b>5.</b>	<b>Überlagernde Festlegungen.....</b>	<b>15</b>
§ 27	Ortsbildschutzzone .....	15
§ 28	Kommunale Hofstattzone .....	16
§ 29	Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung .....	16
§ 30	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone.....	17
§ 31	Kommunale Landschaftsschutzzone .....	17
§ 32	Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor .....	18
§ 33	Grundwasserschutzzonen .....	18
§ 34	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung .....	18
§ 35	Gebotsbereich mittlere Gefährdung .....	19
§ 36	Belastete Standorte / Altlasten .....	19
§ 37	Schadstoffbelastete Böden.....	20
§ 38	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Hostetten, Hecken) .....	20

§ 39	Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte .....	21
§ 40	Geschützte archäologische Fundstellen .....	21
§ 41	Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte.....	21
<b>6.</b>	<b>Bauvorschriften und Nutzungsziffern.....</b>	<b>22</b>
§ 42	Wohn- und Mischzonen .....	22
§ 43	Arbeitszonen / weitere Zonen .....	23
<b>IV.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b>	<b>24</b>
§ 44	Verfahren .....	24
§ 45	Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	24
§ 46	Aufhebung des alten Rechts .....	24
<b>V.</b>	<b>Genehmigungsvermerk.....</b>	<b>25</b>

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 13. März 2018 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 2026 vom 17.12.2019, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_.2020 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 711.1<sup>1</sup>) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61<sup>2</sup>) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Lüsslingen-Nennigkofen (beide Dorfteile). Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Naturgefahrenplan 1:2'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

### § 2 Zuständige Behörden

- 1 Bei Nutzungsplanungen Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.
- 2 Bei Baugesuchen Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

### § 3 Besitzstandgarantie nach § 34<sup>ter</sup> PBG<sup>3</sup>

Stellung zum alten Recht: Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34<sup>ter</sup> PBG.

---

## II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

### § 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Nutzungsboni Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung einer/mehrerer der folgenden Bedingungen in der Wohnzone W2 erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans):

---

<sup>1</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>2</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

<sup>3</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

- Für die Erweiterung (Erweiterungsbauten/Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig erstellt wurden, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
  - Für Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
  - Für Gebäude, welche das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz überschreiten.
  - Für gemeinnützige Wohnungsbauten (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, preisgünstiger Wohnraum oder Wohngenossenschaften mit Privateigentum).
- 3 Max. Boni Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der Wohnzone, 2-geschossig zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 10 % überschreiten.  
Bei der Energieeffizienz gelten die nach § 39 Abs. 3 KBV<sup>4</sup> aufgeführten Boni.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

## § 5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG<sup>5</sup> die Sicherstellung qualitativ hochstehender Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten (ergänzend zu § 46 PBG<sup>6</sup>).
- 2 Pflicht / Darstellung Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Zonenplan gebietsspezifisch für alle Bauzonen bzw. in Kapitel III Zonenvorschriften (§ 42 und § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements definiert.  
Ergänzend gilt § 46 PBG.
- 3 Inhalte Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität 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 Finanzierung
  - ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen-/Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept (inkl. Regelung der Zuständigkeiten für die Errichtung und den Unterhalt)
  - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger usw.)
- 4 Zulässige Abweichungen (Boni)
- Wohn- und Mischzonen Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in der Gesamtsumme um maximal 10 % überschritten werden. Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl, der maximalen Fassadenhöhe und Abweichungen von der Dachform sind nicht zulässig.
- Gewerbezone Die zulässige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe gemäss Grundnutzung darf um maxi-

<sup>4</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

<sup>5</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>6</sup> Kantonaes Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

mal 20 % überschritten werden.

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Industriezone     | Die zulässigen Abweichungen von der Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe gemäss Grundnutzung sind im Rahmen der Gestaltungsplanung auf der Grundlage bestimmter Nutzungs- und Projektideen festzulegen.   |
| Grünflächenziffer | Die minimale Grünflächenziffer darf in allen Zonen unterschritten werden, wenn dafür die Aussen-, Frei- und Grünräume hochwertig gestaltet werden.  |
| 5 Bemerkungen     | Es besteht kein Anspruch auf die unter Absatz 4 aufgeführten Boni.  |
| 6 Befreiung       | Die Baubehörde kann bei An-/Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein-/Nebenbauten) in allen Bauzonen von der Gestaltungsplanpflicht befreien.  |
| 7 Aufhebung       | Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) bzw. bei Ersatzneubauten in bereits bebauten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 42 und § 43 dieses Reglements gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht. |

## § 6 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16<sup>ter</sup> KBV<sup>7</sup>) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV<sup>8</sup>) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 42 und § 43 dieses Reglements aufgeführt.

## § 7 Dachformen und -gestaltung

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1 Dachform und Firstrichtung | <p>In den Wohn- / Mischzonen (mit Ausnahme der Kernzone) sind symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung (min. 25°, max. 45°) und Gehrschilder / Walme (max. 55°) zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen.</p> <p>In der Kernzone gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone (vgl. § 27 dieses Reglements).</p> <p>In der Gewerbe- und Industriezone (G, I) sind Flach- und Pultdächer zulässig.</p> |
| 2 Bedachung                  | <p>In den Wohn- / Mischzonen (W2, W3, K, WZ inkl. Gewerbezone mit Wohnen GW) sind rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement zulässig.</p> <p>Flachdächer in der Gewerbe- und Industriezone (G, I) sind mindestens zu 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.</p>                    |
| 3 Besondere Bestimmungen     | Innerhalb der Ortsbildschutzzone gelten ergänzende/abweichende Vorschriften (vgl. § 27 dieses Reglements).  |

## § 8 Umgebungsgestaltung und Baumäquivalent

- |            |   |
|------------|---|
| 1 Umgebung | In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. |
|------------|---|

<sup>7</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

<sup>8</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in der Gewerbezone, der Industriezone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.6 m x 1.6 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe gepflanzt werden. Pro Baum kann 40 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum zu 50 % der gesamthaft notwendigen Grünfläche. In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nicht zulässig.

## § 9 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 bedingen zwingend eine Baubewilligung a) in Gebieten innerhalb der Ortsbildschutzzone bzw. der Juraschutzzone, b) bei geschützten historischen Kulturdenkmälern und c) wenn die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1<sup>9</sup>) nicht erfüllt sind. Vorbehalten bleibt § 64 KBV<sup>10</sup>. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

## § 10 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich in der Gewerbe- und Industriezone (G, I) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig.

Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

## § 11 Sexgewerbe

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

## § 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)<sup>11</sup> sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 Prüfpflicht Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

<sup>9</sup> Eidg. Raumplanungsverordnung, <https://www.admin.ch/ch/d/sr/7/700.1.de.pdf>

<sup>10</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

<sup>11</sup> Eidg. Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/ch/d/sr/8/814.41.de.pdf>

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

### III. ZONENVORSCHRIFTEN

#### 1. Unterteilung

<b>§ 13</b>	<b>Zonen / Gebiete</b>	
Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Kernzone	K
	Kommunale Schutzzone Kirchenbezirk	SK
	Gewerbezone mit Wohnen	GW
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Eingeschränkte Bauzonen	Freihaltezone
Kommunale Uferschutzzone (innerhalb Bauzone)		USZi
Zonen ausserhalb Bauzone	Reservezone Wohnzone, 2-geschossig	Re
	Landwirtschaftszone	LW
	Kommunale Naturschutzonen «Kiesabbau» / «Schiltiberggrube»	NS
Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Kommunale Hofstattzone	HS
	Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz / Renaturierung	FHR
	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	USZa
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor	SWT
	Grundwasserschutzonen	S1/S2/S3
	Gefährdungsbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
	Gefährdungsbereich mittlere Gefährdung	
	Belastete Standorte / Altlasten	
Schadstoffbelastete Böden		
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Hostetten, Hecken)	
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG <sup>12</sup> und den nachfolgenden Bestimmungen:	

<sup>12</sup> Kantonaes Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

## 2. Bauzonen

### § 14 Wohnzone, 2-geschossig W2

- |   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Zweck                       | Zone für Wohnbauten mit zweigeschossiger Nutzung.  |
| 2 | Nutzung                     | Ein- und zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.  |
| 3 | Bauweise                    | Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser; Blockhäuser sind nicht zulässig. Mehrfamilienhäuser sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.  |
| 4 | Baumasse                    | Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.   |
| 5 | Gebiete mit Baubeschränkung | Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Baubeschränkung gilt eine reduzierte Fassadenhöhe von max. 6.5 m und eine maximale Gesamthöhe von 9.0 m. Diese Beschränkung gilt nicht für das Gebiet Gänsematt (GB Lüsslingen Nrn. 1420, 1451, 1453).   |
|   | Gebiet Gänsematt            | Im Gebiet Gänsematt (GB Lüsslingen Nrn. 1420, 1451, 1453) ist pro 500 m <sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine Wohneinheit zu erstellen. Weiter sind bauliche Massnahmen (Bauten sowie Umgebungsgestaltung) möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde und der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz hinsichtlich ihrem Umgang mit dem ISOS abzusprechend bzw. der kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. |

### § 15 Wohnzone, 3-geschossig W3

- |   |          |  |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck    | Zone für Wohnbauten mit dreigeschossiger Nutzung.                          |
| 2 | Nutzung  | Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.         |
| 3 | Bauweise | Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser und Blockhäuser sind nicht zulässig. |
| 4 | Baumasse | Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.           |

### § 16 Kernzone K

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| 1 | Zweck    | Erhaltung, Nutzung und massvolle Ergänzung des historischen und charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den ortstypischen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Frei- und Grünräumen.   |
| 2 | Nutzung  | Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.  |
| 3 | Bauweise | Das Gesamtbild der Kernzone ist in seiner Struktur, Nutzung und lockeren Bebauung zu erhalten. Sämtliche baulichen Massnahmen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Blockhäuser sind nicht zulässig. |
| 4 | Baumasse | vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.<br>Für Neubauten sind die Baumasse (maximal zulässige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Gebäudelänge) unter Berücksichtigung der bestehenden Typologie in Absprache mit der Baubehörde frühzeitig festzulegen.   |

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 5 | Gebiet mit Baubeschränkung | Bereiche mit Verbot von zusätzlichen Hauptbauten (ausser Anbauten, Klein- und Nebenbauten) sind im Bauzonenplan als Gebiet mit Baubeschränkung ausgewiesen.       |
| 6 | Besondere Bestimmungen     | Auf GB Nennigkofen Nr. 146 (Grundstück der Einwohnergemeinde) sind Bauten und Anlagen, welche dem Asylwesen dienen (z. B. Asylbewerberunterkunft, etc.) zulässig. |

## **§ 17** **Kommunale Schutzzone Kirchenbezirk** **SK**

- |   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| 1 | Zweck und Nutzung | Die Schutzzone Kirchenbezirk dient der Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude um die Dorfkirche und ihrer Umgebung. Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert und umgebaut werden. Kleinere Nebenbauten sind auf GB Lüsslingen Nr. 439 gestattet. Ansonsten dürfen keine Neubauten errichtet werden. |
| 2 | Darstellung       | Im Bauzonenplan dargestellt.   |

## **§ 18** **Gewerbezone mit Wohnen** **GW**

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck                  | Gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungen mit einem untergeordneten Wohnanteil.  |
| 2 | Nutzung                | Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit untergeordneter Wohnnutzung. Die Nutzung hat sich dem Dorfbild und -charakter anzupassen. Verkehrs- und publikumsintensive Betriebe, Logistik- oder Lagerbetriebe, Fachmärkte, Tankstellen, Betrieb eines Automobilgewerbes sowie reine Wohnnutzung sind nicht zulässig. |
| 3 | Zulässiger Wohnanteil  | Die zulässige Geschossfläche für das Wohnen (Summe der Geschossfläche der Erd-, Ober- und Dachgeschosse) beträgt maximal 25 % von der maximal zulässigen Geschossfläche aller Erd-, Ober- und Dachgeschosse bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche.   |
| 4 | Baumasse               | Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen (insbesondere Lärm- und Luftimmissionen).   |

## **§ 19** **Gewerbezone** **G**

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Zweck                      | Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.  |
| 2 | Nutzung                    | Mässig störende, arbeitsintensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in sinnvoller Durchmischung verschiedener Gewerbearten sowie betriebsbedingter Wohnnutzung bzw. betriebsnotwendige Wohnnutzung. Ausnahmen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich.<br><br>Als Richtwert für arbeitsintensive Betriebe gilt ein Flächenbedarf von kleiner 400 m <sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche).<br>Verkehrsintensive Betriebe, Logistik- oder Lagerbetriebe, Verkaufsgeschäfte und ähnliches sowie eine reine Wohnnutzung sind nicht zugelassen. |
| 3 | Bauweise                   | Die Bauweise und Materialisierung der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen und Farben zu orientieren.   |
| 4 | Baumasse                   | Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.<br><br>Für betriebsnotwendige Dachaufbauten, Kamine, Ventilationsaufbauten usw. kann die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe überschritten werden.  |
| 5 | Gebiet mit Baubeschränkung | Gebiete mit Baubeschränkung sind im Bauzonenplan ausgewiesen. In diesen Gebieten sind keine Hochbauten, sondern ausschliesslich Materiallager zulässig, für die keine weiteren Erschliessungsanlagen erforderlich sind.   |

- 6 Besondere Bestimmungen
- Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die unbebauten bzw. ungenutzten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen ist anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen und Landwirtschaftsgebiet eine Bepflanzung mit Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

## § 20

### Industriezone

I

- 1 Zweck
- Ansiedlung und Entwicklung arbeitsintensiver Industriebetriebe.
- 2 Nutzung
- Industrie- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- Als Richtwert für arbeitsintensive Betriebe gilt ein Flächenbedarf von kleiner 200 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche).
- Verkehrsentensive Betriebe, Logistik-, Umschlags- oder Lagerbetriebe, Verkaufsgeschäfte und ähnliches sind nicht zulässig.
- Lager-/Umschlagplätze sind generell nur zulässig soweit sie im Zusammenhang mit einem bewilligten, zonenkonformen Industrie- und Gewerbebetrieb gemäss Abs. 1 stehen. Es dürfen nur Materialien gelagert bzw. umgeschlagen werden, welche dem bewilligten Betrieb selber dienen (z.B. Rohstoffe) bzw. aus diesem resultieren (z.B. Produkte).
- Betriebsabfälle (z.B. Produktionsabfall oder von Kunden entgegengenommene Altwaren) sind fachgerecht zu entsorgen und dürfen nicht auf dem Betriebsareal gelagert werden.
- 3 Bauweise
- Die Bauweise und Materialisierung der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen und Farben zu orientieren.
- 4 Baumasse
- Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- Für betriebsnotwendige Dachaufbauten, Kamine, Ventilationsaufbauten usw. kann die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe überschritten werden.
- 5 Umgebung
- Entlang von Erschliessungsstrassen sind in regelmässigen Abständen hochstämmige, regionstypische und standortheimische Bäume zu pflanzen.
- Die Fläche innerhalb des Grenzabstands gemäss § 24 KBV<sup>13</sup> ist auf mindestens zwei Drittel seiner Länge mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6 Gebiet mit Baubeschränkung
- Gebiete mit reduzierter Gesamthöhe von max. 10.50 m sind im Bauzonenplan als Gebiet mit Baubeschränkung ausgewiesen.
- 7 Besondere Bestimmungen
- Die Baubehörde kann auch nachträglich zur Baubewilligung verlangen, dass bereits bewilligte Lager- oder Umschlagplätze, eingezäunt, aufgeräumt, überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden, sofern sie sich störend auf das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild auswirken.

<sup>13</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

## § 21 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** öBA

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| 1 | Zweck    | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.        |
| 2 | Nutzung  | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |

## 3. **Eingeschränkte Bauzonen**

### § 22 **Freihaltezone** F

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | Zweck      | Freihaltung der für das Ortsbild charakteristischen zentralen Freiräume.   |
| 2 | Nutzung    | Landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung.   |
| 3 | Baumasse   | Bauten, Anlagen und das Ortsbild beeinträchtigende Terrainveränderungen sind nicht erlaubt.                            |
| 4 | Gestaltung | Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise als Wiese mit regionstypischen, einheimischen Bäumen. |

### § 23 **Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone** USZI

- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | Zweck                          | Die kommunale Uferschutzzone 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                    | Im Bauzonenplan dargestellt.   |
| 3 | Nutzung                        | Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen.<br>Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.  |
| 4 | Unterhalt                      | Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15 <sup>14</sup> ).<br>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.<br>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 814.201 <sup>15</sup> ; insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81 <sup>16</sup> ).  |
| 6 | Besondere Bestimmungen         | Für die Aufwertung des Flussraumes sind entlang des Fliessgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu fördern.<br>Innerhalb des Hochwasserprofils sind jedoch lediglich einzelne Buschpflanzungen (Fläche je bis 1 m <sup>2</sup> ) zulässig. Baumpflanzungen müssen zwingend ausserhalb des Hochwasserprofils angeordnet werden.  |

<sup>14</sup> Kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

<sup>15</sup> Eidg. Gewässerschutzverordnung, [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_201.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html)

<sup>16</sup> Eidg. Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

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 hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.

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

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: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen).
- Schädigen von Ufern durch Beweiden.

## 4. Zonen ausserhalb Bauzone

### § 24 Reservezone Wohnzone, 2-geschossig Re

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von §27 PBG <sup>17</sup> vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt. |
| 2 | Nutzung                | Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.   |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG <sup>18</sup> durchzuführen.                                     |

### § 25 Landwirtschaftszone LW

- |   |          |  |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck    | Die Landwirtschaftszone bezweckt die Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie den Schutz von Natur und Landschaft.  |
| 2 | Nutzung  | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.<br>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700 <sup>19</sup> ) und PBG <sup>20</sup> (insb. § 37bis PBG). |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.<br>Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.   |

<sup>17</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>18</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>19</sup> Eidg. Raumplanungsgesetz, <https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

<sup>20</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

4	Gestaltung	Stellung	Firstrichtung in der Regel hangparallel.
		Dachform	Je nach Bautypus und Situation symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 35°, max. 45°, Gehrschilder/Walme max. 55°.
		Bedachung	Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert; je nach bestehenden Bauten und Umgebung.
		Neue landw. Zweckbauten	Für neue landwirtschaftliche Zweckbauten sind auch geringere Dachneigungen (mind. 15°) und als Bedachungsmaterial auch brauner Faserzement oder braunes Profiblech zulässig.
5	Hinweis		Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV <sup>21</sup> (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009).
6	Ausnahmen		Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

## § 26 **Kommunale Naturschutzzonen «Kiesabbau»/«Schiltberggrube» NS**

1	Zweck	Die kommunalen Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen und der Förderung der standortheimischen Artenvielfalt.
2	Darstellung	Kommunale Naturschutzzone «Kiesgrube»: im Bauzonenplan dargestellt. Kommunale Naturschutzzone «Schiltberggrube»: im Gesamtplan dargestellt.

### **Kiesabbau**

3	Nutzung	Die Naturschutzzone ist der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt vorbehalten.
4	Schutzziele	Das ehemalige Abbaugelände bietet ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume, die zu erhalten sind.
5	Massnahmen	Die Lebensräume sind sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Pionierstadien sind zu fördern.  Die Massnahmen sind in einem Pflegeplan zu definieren und in einer Vereinbarung zwischen der Besitzerin und der Einwohnergemeinde festzulegen. Für die Formulierung der Vereinbarung ist das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft beizuziehen.
6	Bauten und Anlagen	Handlungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, wie das Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Campieren, Feuer entfachen usw. sind nicht gestattet. Wege, die dem Unterhalt der Lebensräume dienen, sind zulässig.
7	Besondere Bestimmungen	Es gelten weiter die Bestimmungen des Gestaltungsplans « Endgestaltung Kiesgrube Hohen» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2112 vom 19. Dezember 2017).

### **Schiltberggrube**

8	Nutzung	Die Nutzung der Schiltberggrube für Naturschutz-Zwecke ist in der Vereinbarung zwischen dem Kanton Solothurn (Amt für Raumplanung) und der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen vom 2. Juni 2014 festgehalten.
---	---------	--

<sup>21</sup> Eidg. Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

- 9 Unterhalt Der Kanton ist zuständig für naturschützerische Unterhaltsmassnahmen und führt diese in eigenem Ermessen und auf eigene Kosten durch. Die Massnahmen umfassen z. B. Holzereiarbeiten, Entbuschen, Bekämpfung invasiver Neophyten, sachgerechter Unterhalt der Tümpel und Pionierstandorte usw.

## 5. Überlagernde Festlegungen

### § 27 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, Dorfansichten, Frei- und Grünräumen, Obstbaumbeständen sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und Neubauten.<br>Die Ortsbildschutzzone ist verschiedenen Grundnutzungen überlagert.   |  |
| 2 Darstellung          | Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.   |  |
| 3 Nutzung und Baumasse | Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzungen.<br>Bei der Erneuerung und Renovation altrechtlicher Bauten ist deren Bestand (Baumasse) gewährleistet.  |  |
| 4 Bauweise             | Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Antennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge (nicht abschliessende Aufzählung) haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich hinsichtlich Stellung, Form, Proportionen, Grösse, Materialwahl und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Störende Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen den architektonischen Formen des gewachsenen Ortsbildes anzupassen. |  |
| 5 Gestaltung           | Dachform / Neigung   | Dachform (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) und Dachneigung sind jeweils auf den Gebäudetyp und die Situation abzustimmen.  |
|                        | Firstrichtung  | Die Hauptfirstrichtung soll parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen.  |
|                        | Bedachung  | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert.   |
|                        | Dachvorsprung  | In traditioneller Weise und Ausbildung.  |
|                        | Dachaufbauten  | Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. |
|                        | Dachflächenfenster   | Sie sind regelmässig angeordnet in geringer Zahl möglich. Sie dürfen das Mass von 1.0 m <sup>2</sup> (inkl. Rahmen) nicht überschreiten. Weiter gilt § 64 KBV.   |
|                        | Dacheinschnitte  | Nicht zulässig.  |
|                        | Fassadengestaltung   | Gliederung, Materialwahl und Farbgebung sind frühzeitig mit der Baubehörde abzusprechen bzw. durch diese zu bewilligen.  |
|                        | Ausnahmen  | Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung, Bedachungsmaterial und Dachvorsprung möglich.  |

- 6 Umgebung Vorgärten, Aussenräume, Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder neu zu gestalten. Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.  
Vorplätze Für Vorplätze kann eine Natursteinpflasterung, Mergel oder Kies verlangt werden.
- 7 Solaranlagen Vgl. § 9 dieses Reglements.
- 8 Gestaltungs- baulinien Die Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und Umrisse der Bauten. Abweichungen sind zu minimieren, bedingen eine Begründung und sind durch die Baubehörde zu genehmigen.
- 9 Besondere Bestimmungen Bauliche Massnahmen innerhalb der Ortsbildschutzzone sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Baubewilligung ist ebenfalls der Denkmalpflege zu eröffnen.  
Die Erhaltung und Erneuerung bestehender Einzelbäume bzw. Hostetten sind zu fördern.

**§ 28****Kommunale Hofstattzone****HS**

- 1 Zweck Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie darf ausschliesslich als Weide für Tiere, als Mähwiese oder als Bauerngarten genutzt werden. Dabei sind die Hofstätten (Hochstammobstbäume) und Gärten zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.  
Die Hofstattzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung.  
In der Hofstattzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Erweiterungsbauten und Nebenbauten für Tierhaltungszwecke, z.B. Schöpfe, Unterstände zugelassen. Bauten und Anlagen (Wohn- und/oder Gewerbebauten, neue landwirtschaftliche Bauten) sind nicht zulässig.
- 4 Bauweise Maximale Gesamthöhe: 3.00 m.
- 5 Besondere Bestimmungen Eine Beseitigung der Obstbäume ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und darf nur nach Rücksprache mit der Baubehörde erfolgen. Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorzunehmen. Zuständig ist die Baubehörde.  
Ergänzend zu den formulierten Schutzziele kann die Umweltkommission mit der Grundeigentümerschaft / Bewirtschaftern weitere Fördermassnahmen, wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.

**§ 29****Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung****FHR**

- 1 Zweck Die kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz / Renaturierung bezweckt den Schutz von Personen und Gütern vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen Massnahmen und die langfristige Sicherung des für den Hochwasserschutz bzw. für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) notwendigen Raumbedarfs.

- Die Freihaltezone Hochwasserschutz / Renaturierung ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung.  
Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie neue Entwässerungen sind nicht zulässig.
- 4 Bemerkungen Massnahmen betr. Hochwasserschutz und Renaturierung sind durch den Gemeinderat zu prüfen. Notwendige bzw. erwünschte Massnahmen sind einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen und der Finanzierung abzuklären. Dabei ist eine Koordination mit den kantonalen Fachstellen sowie den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen sowie Bewirtschaftern / Bewirtschafterinnen notwendig.

**§ 30****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 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Bewirtschaftung Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).  
Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinreichend, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.
- 4 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. Im Übrigen gelten § 22 ff GWBA<sup>22</sup>.

**§ 31****Kommunale Landschaftsschutzzone****LSZ**

- 1 Zweck Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der unverbauten Landschaftskammern sowie von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.  
Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt.  
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.

---

<sup>22</sup> Kantonaies Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

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

- 4 Vereinbarungen Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

## **§ 32 Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor** **SWT**

- 1 Zweck Die kommunale Schutzzone Wildtierkorridor dient der Erhaltung der Wildtierkorridore sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung. Die Durchgängigkeit ist ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.  
Die Schutzzone Wildtierkorridor ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.
- 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. Wildtierfreundlichen Weidezäunen und temporäre Mehrdrahtsysteme sind ohne Bewilligung zulässig.

## **§ 33 Grundwasserschutzzonen** **S1/S2/S3**

- 1 Zweck Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonenpläne und -reglemente gemäss RRB Nr. 802 vom 27.04.2004.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Quellwasserschutzzonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.

## **§ 34 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung**

- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Gebiete Die im Naturgefahrenplan entsprechend dargestellten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarten im Bereich mit geringer Gefährdung.
- 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 der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen 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.

**§ 35 Gebotsbereich mittlere Gefährdung**

- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Gebiete Die im Naturgefahrenplan entsprechend dargestellten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarte im mittleren Gefährdungsbereich.
- 3 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.
- 4 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 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.

**§ 36 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 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) 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](http://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 § 136 GWBA<sup>23</sup> auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen ordnet diese Untersuchung und die

---

<sup>23</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/575>

Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

- 4 Bauvorhaben Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

### § 37 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 GWBA<sup>24</sup> durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden VSB“ erfasst. Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Diese liegen im kantonalen Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden VSB vor.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben in den Gebieten von „mit Schadstoffen belasteten Böden“ gelangt §136 GWBA<sup>25</sup> zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

### § 38 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Hostetten, Hecken)

- 1 Geschützter Einzelbaum / Hostetten Die im Bauzonenplan geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden.
- Die Beseitigung von Bäumen ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung.
- 2 Besondere Bestimmungen Ergänzend zu den formulierten Schutzziele kann der Gemeinderat mit den Bewirtschaftern weitere Fördermassnahmen, wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.
- 3 Hecken Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.
- Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.
- 4 Darstellung In den Nutzungsplänen dargestellt.

<sup>24</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/575>

<sup>25</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/575>

**§ 39 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte**

- 1 Grundsatz Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Objekte Die im Zonenplan geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt.  
Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.
- 3 Schützenswerte Objekte Als schützenswert sind im Zonenplan 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 möglichst ungeschmälert zu erhalten.  
Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.  
Bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr ist die Unterschutzstellung zu prüfen.
- 4 Erhaltenswerte Objekte Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche 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.  
Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches ist ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält, vorzuweisen. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

**§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen**

- 1 Zweck Erhalten der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 Hinweis Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

**§ 41 Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte**

- 1 Zweck Sämtliche geowissenschaftlich schützenswerten Objekte sind im Kanton Solothurn per Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt und dürfen weder entfernt, noch zerstört werden.
- 2 Schützenswerte Objekte Gestützt auf die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz werden folgende Objekte im Gesamtplan aufgenommen: Schalenstein Rüembergacker (Ingeso-OID: 467), Erratiker Bahnhofswald (Ingeso-OID: 468), Weitere ca. 12 Erratiker innerhalb der Glaziallandschaft „Hubel, Riemberg“

## 6. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

### § 42 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone 2-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig	K Kernzone	GW Gewerbezone mit Wohnen
<b>generelle Gestaltungsplanpflicht</b>	nein	ja	nein	ja
<b>min. Geschosszahl [G]</b>	1G	2G	2G	2G
<b>max. Geschosszahl [G]</b>	2G	3G	2G	2G
<b>Dachform</b>	vgl. § 7 dieses Reglements			
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	30.00 m	40.00 m	-	30.00 m
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	7.50 m	10.50 m	7.50 m	7.50 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	9.50 m	-		9.50 m
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>			frei	
- Oberirdischer Anteil	0.30	0.30	-	0.30
- Anteil Unterniveaubauten	0.80	0.80	0.80	0.80
<b>min. Grünflächenziffer [GZ]</b>	0.40	0.40	0.20	0.20
<b>Baumäquivalent</b>	Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche ist nicht zulässig.			

## § 43 Arbeitszonen / weitere Zonen

<b>Bezeichnung</b>	<b>G</b> Gewerbezone	<b>I</b> Industriezone	<b>öBA</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>LS</b> Landwirtschaftszone
<b>generelle Gestaltungsplanpflicht</b>	ja	ja	nein	Nein
<b>min. Geschosszahl [G]</b>	-	-	-	-
<b>max. Geschosszahl [G]</b>	-	-	-	2G
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	ja	ja	Nein
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	-	-	-	-
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	9.00 m	15.00 m	10.50 m	7.50 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	-	-	-	Silos: 12.00 m
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>				
- Anteil Vollgeschosse	0.20	0.25	-	-
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>				
- Anteil Vollgeschosse	frei	frei	frei	
- Anteil Unterniveaubauten	0.80	0.80	0.80	
<b>min. Grünflächenziffer [GZ]</b>	0.20	0.10	0.15	
<b>Baumäquivalent</b>	zu max. 50 %	zu max. 50 %	zu max. 50 %	

## IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 44

#### Verfahren

Erlass

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

### § 45

#### Inkrafttreten und Übergangsrecht

In Kraft treten

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

Anwendungsbereich

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

### § 46

#### Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglemente mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1623 vom 22. August 2000 (Nennigkofen) und Nr. 1450 vom 3. Juli 2012 (Lüsslingen) aufgehoben.

## V. GENEHMIGUNGSVERMERK

- Öffentliche Auflage vom 17. August bis 18. September 2017
- 2. öffentliche Auflage vom 19. Januar bis 19. Februar 2018
- 3. öffentliche Auflage vom 21. März bis 29. April 2019

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Lüsslingen-Nennigkofen am 14. August 2019

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2026 vom 17. Dezember 2019

publiziert im Amtsblatt Nr. 30 vom 24. Juli 2020

Der Staatsschreiber

