



Gemeinde Kestenholz

Zonenreglement 2013

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung und kantonale
Vorprüfung verabschiedet

22. Oktober 2012

Mitwirkung

7. November - 6. Dezember 2012

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet

17. Juni 2013

Öffentliche Auflage

20. Juni - 19. Juli 2013

Vom Gemeinderat beschlossen

12. August 2013

Vom Regierungsrat genehmigt am mit RRB Nr.

Der Staatsschreiber:

.....

Publikation im Amtsblatt Nr.

vom

I. Übersicht über die Bau- und Nichtbauzonen

§ 1	Bauzonen- und Gesamtplan	3
§ 2	Zoneneinteilung	4
§ 3	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	5

II. Bauzonen

§ 4	1-geschossige Wohnzone W1	5
§ 5	2-geschossige Wohnzone W2	6
§ 6	3-geschossige Wohnzone W3	6
§ 7	Kernzone K	7
§ 8	Gewerbezone G	8
§ 9	Industriezone I	9
§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	9
§ 11	Zone für öffentliche Anlagen OeA	9
§ 12	Grüne Mitte	10

III. Nichtbauzonen

§ 13	Landwirtschaftszone	10
§ 14	Kommunale Naturschutzzone	11
§ 15	Kommunale Uferschutzzone	11

IV. Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 16	Aufstufungen Lärmempfindlichkeitsstufen	12
§ 17	Grünzone	12
§ 18	Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns	13
§ 19	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	14
§ 20	Geschützte archäologische Fundstellen	14
§ 21	Kommunale Landschaftsschutzzone	15
§ 22	Gefahrenzonen	15

V. Kultur- und Naturobjekte

§ 23	Schützenswerte Gebäude	16
§ 24	Erhaltenswerte Gebäude	16
§ 25	Geschützte Einzelbäume	17
§ 26	Erhaltenswerte Einzelbäume	17
§ 27	Schutz von Hecken und Ufergehölzen	17

VI. Orientierender Planinhalt

§ 28	Mit Schadstoffen belastete Böden	18
§ 29	Gebäude unter Denkmalschutz und geschützte Kulturobjekte	18

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 30	Verfahren	19
§ 31	Inkrafttreten und Übergangsrecht	19
§ 32	Aufheben widersprechender, früheren Bestimmungen	19

Genehmigungsvermerke	19
-----------------------------------	----

Anhang I: Geschützte Bauten und Kulturobjekte	20
--	----

Anhang II: Anwendungshinweise für die Kernzone	21
---	----

Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 und die kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Kestenholz folgende Bestimmungen:

I. Übersicht über die Bau- und Nichtbauzonen

§ 1 Bauzonen- und Gesamtplan

- ¹ Der rechtsgültige Bauzonenplan und der rechtsgültige Gesamtplan bilden die Grundlage für die Anwendung des vorliegenden Zonenreglements. Sie sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.
- ² **Geschossflächenziffer:** Die Geschossflächenziffer wird in einen oberirdischen und einen unterirdischen Anteil aufgeteilt. Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, wird dessen Geschossfläche entsprechend dem über die Fassadenlinie hinausragenden Anteil dem oberirdischen Anteil der Geschossflächenziffer angerechnet. Die restliche Geschossfläche wird dem unterirdischen Anteil der Geschossflächenziffer angerechnet. Der oberirdische Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der Aussenfläche, die über der Fassadenlinie liegt, und der gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses. Gemessen wird von der Oberkante fertiger Boden des entsprechenden Geschosses bis zur Oberkante fertiger Boden des darüber liegenden Geschosses. Für Einstellhallen und ähnliche Anlagen, die auf einen unterirdischen Standort angewiesen sind, kann die Baubehörde die Geschossflächenziffer Unterirdisch angemessenen erhöhen.
- ³ In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, dürfen alle bestehenden Geschossflächen genutzt werden, auch wenn die zonengemäss zulässige Geschossflächenziffer dadurch überschritten wird.
- ⁴ **Nutzungen durch das Sexgewerbe, Kultusbauten:** Nutzungen durch das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und ähnliches) sind nur in Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Kultusbauten sind nur in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder in Kernzonen zulässig.
- ⁵ **Mobilfunkanlagen:** Mobilfunkanlagen sind nur in der Gewerbe und Industriezone, und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gestattet.
- ⁶ **Belastete Standort/Altlasten und schadstoffbelastete Böden:** Die „belastete Standorte / Altlasten nach Art. 32c USG, mit Pflicht zu einer Voruntersuchung (vgl. §12 KAV)“ sind im Internet einsehbar: (www.afu.so.ch, Rubrik „Karte der belasteten Standorte“). Für die „Schadstoffbelasteten Böden“ im Sinn von § 132 Abs. 2 GWBA kommt das kantonale Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden kommt § 136 GWBA zur Anwendung.

§ 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet Kestenholz wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

Bauzonen

§ 4	W1	1-geschossige Wohnzone
§ 5	W2	2-geschossige Wohnzone
§ 6	W3	3-geschossige Wohnzone
§ 7	K	Kernzone
§ 8	G	Gewerbezone
§ 9	I	Industriezone
§ 10	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
§ 11	OeA	Zone für öffentliche Anlagen
§ 12	GM	Grüne Mitte

Nichtbauzonen

§ 13	LW	Landwirtschaftszone
§ 14	KN	Kommunale Naturschutzzone
§ 15	KU	Kommunale Uferschutzzone

Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 16	Aufstufungen	Lärmempfindlichkeitsstufen
§ 17	Grünzone	
§ 18	Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns	
§ 19	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
§ 20	Geschützte archäologische Fundstellen	
§ 21	Kommunale Landschaftsschutzzone	
§ 22	Gefahrenzonen	

Kultur- und Naturobjekte

§ 23	Schützenswerte Gebäude
§ 24	Erhaltenswerte Gebäude
§ 25	Geschützte Einzelbäume
§ 26	Erhaltenswerte Einzelbäume
§ 27	Schutz von Hecken und Ufergehölzen

Orientierender Planinhalt

§ 28	Mit Schadstoffen belastete Böden
§ 29	Gebäude unter Denkmalschutz und geschützte Kulturobjekte

§ 3 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach den §§ 4 ff dieses Reglements.

II. Bauzonen

§ 4 1-geschossige Wohnzone W1

¹ **Nutzung:** Es sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind, zulässig.

² **Baumasse**

- Geschosse 1 Vollgeschoss.
Bei Neubauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend.
- Max. Fassadenhöhe 4.5 m
- Max. Gesamthöhe 9 m
- Max. Dachneigung 45 °
- Max. Gebäudelänge 30 m
- Geschossflächenziffer oberirdisch 0.5 (Für gut gestaltete Zweifamilienhäuser kann ein Bonus von 0.1 gewährt werden.)
- Geschossflächenziffer unterirdisch 0.5

³ **Gestaltung:** Die Bauten haben sich gut in das Siedlungsgebiet und die angrenzende Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) einzugliedern, insbesondere bezüglich Dachgestaltung, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung.

⁴ **Umgebung:** Es ist eine der bestehenden Topografie angepasste und naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben.

⁵ **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES II

§ 5 2-geschossige Wohnzone W2

- 1 **Nutzung:** Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind, zulässig.
- 2 **Baumasse**
- Geschosse 2 Vollgeschosse (Bauten mit einem Vollgeschoss sind nicht zugelassen).
Bei Neubauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend.
 - Max. Fassadenhöhe 7.5 m
 - Max. Gesamthöhe 12 m
 - Max. Dachneigung 45°
 - Max. Gebäudelänge 30 m
 - Geschossflächenziffer oberirdisch 0.6 (Für gut gestaltete Zweifamilienhäuser kann ein Bonus von 0.1 gewährt werden)
 - Geschossflächenziffer unterirdisch 0.6
- 3 **Umgebung:** Es ist eine der bestehenden Topografie angepasste und naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben.
Wird das gewachsene Terrain um eine talseitige Gebäudeecke abgegraben, so reduziert sich die Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung.
- 4 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES II

§ 6 3-geschossige Wohnzone W3

- 1 **Nutzung:** Es sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind, zulässig.
- 2 **Baumasse**
- Geschosse 3 Vollgeschosse (Bauten mit weniger als 3 Vollgeschossen sind nicht zugelassen.)
Bei Neubauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend.
 - Max. Fassadenhöhe 10.5 m
 - Max. Gesamthöhe 15 m
 - Max. Dachneigung 45°
 - Max. Gebäudelänge 40 m
 - Geschossflächenziffer oberirdisch 0.8
 - Geschossflächenziffer unterirdisch 0.8
- 3 **Umgebung:** Es ist eine der bestehenden Topografie angepasste und naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben.
- 4 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES II

§ 7 Kernzone K

- 1 **Zweck:** Die Kernzone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung des historischen Orts- und Strassenbilds unter Berücksichtigung seiner geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten und ihrer Umgebung.
Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbilds mitbestimmen.
- 2 **Charakter:**
Auf beiden Seiten der Oensinger- und Gäustrasse reihen sich die einheitlich nach Südosten orientierten Bauten der Kernzone relativ dicht und regelmässig auf. Sie bilden ein typisches Gäuer Strassendorf. Auf der nordwestlichen Seite sind den Bauten mehrheitlich die typischen bäuerlichen Gärten und Werkplätze vorgelagert, während diese in Richtung Südosten der Strassenverbreiterung weichen mussten.
Bei den Bauten handelt es sich um sogenannte Mehrzweckhöfe (Wohnteil massiv, Ökonomieteil in Fachwerk mit Holzverschalung über gemauertem Stall).
- 3 **Nutzung:** Zulässig sind Wohnungen, Gaststätten, Ladengeschäfte, Landwirtschafts- und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 4 **Bauliche Massnahmen:**
- *Bestehende Bauten* sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet, es sei denn, die Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse. Ersatzneubauten sind in der Art der bestehenden Bebauung zu erstellen.
 - *Neubauten* haben sich bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung, Materialien und Farbe dem Bestand ein- und unterzuordnen. Bei neuen Hauptbauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend.
 - Die Baubehörde kann Klein- und Nebenbauten, sowie mit dem Hauptbau verbundene Querbauten zulassen, wenn diese sich gut in das bestehende Gefüge einfügen. Bauten, die an die Grüne Mitte (§ 12 ZR) angrenzen, haben einen besonders hohen Gestaltungs- und Eingliederungsanspruch. Ein Anspruch auf solche Klein- und Nebenbauten besteht jedoch nicht.
 - *Dachgeschosse* dürfen soweit ausgebaut werden, als zur Strasse hin eine qualitativ hochwertige, architektonisch gute Lösung möglich ist und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegen sprechen. Der heutige Charakter der Dachlandschaft darf nicht wesentlich verändert werden.
 - *Dachbelichtung:* Gemäss § 64 KBV.
 - *Solaranlagen und Parabolantennen:* Parabolantennen dürfen keine Beeinträchtigung des Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbildes erzeugen. Sie sind auf Dachgiebeln und Dachvorsprüngen nicht zulässig. Spezielle Rücksicht ist insbesondere auf alle südostorientierten Dachflächen wegen der Einsehbarkeit von der Neuen Strasse resp. vom Aussichtspunkt her zu nehmen. Solaranlagen sind in der Kernzone nicht zulässig.
- 5 **Terrain, Bepflanzung:** Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt. Zur Strasse hin dient der ortsübliche Charakter des Strassenraums mit Bauerngarten, Arbeitsbereich und grossem Baum als Orientierung. Richtung Grüne Mitte (§ 12 ZR) dient deren Charakter als Orientierung.
Bei der Bepflanzung sind für Bäume und Sträucher einheimische und standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden.

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Bau- und Werkkommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baums pro 40m² verlangter Grünfläche zulassen.

- 6 **Qualitätssicherung:**
Als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen gilt Anhang II.
Die Projektverfasser haben sich zu Beginn der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung zu klären.
Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig.
Die Bau- und Werkkommission zieht zur Beurteilung der Gesuche das Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder das Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und allfällige weitere Experten bei.
- 7 **Ausnahmen:** Die Bau- und Werkkommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn durch die Anwendung eine unzumutbare Härte entsteht und wenn keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.
- 8 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES II

§ 8 Gewerbezone G

- 1 **Nutzung:** Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen gestattet. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.
- 2 **Baumasse**
- | | |
|---------------------|---|
| - Geschosse | - |
| - Max. Fassadenhöhe | Der Bau eines Kellergeschosses ist zwingend.
10.00 m |
| - Dach | Flachdach begrünt |
| - Max. Gebäudelänge | 40 m |
| - Grünflächenziffer | min. 20 %
Grünzonen (§ 17 ZR) auf dem eigenen Grundstück werden angerechnet) |
- 3 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES III

§ 9 Industriezone I

- 1 **Zweck und Nutzung:** Ansiedlung und Weiterentwicklung von Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, die der Situation angepasst sind. Nicht erwünscht sind Betriebe mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.
- 2 **Baumasse**
- Geschosse 4 Vollgeschosse
Der Bau eines Kellergeschosses ist zwingend.
 - Max. Fassadenhöhe 12 m
 - Dach Flachdach begrünt
 - Grünflächenziffer min. 10 % (Grünzonen (§ 17 ZR) auf dem eigenen Grundstück werden angerechnet)
- 3 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES IV

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- 1 **Zweck:** Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- 2 **Baumasse**
- Geschosse 3 VG
Der Bau eines Kellergeschosses ist zwingend.
 - Max. Fassadenhöhe 10.50 m
- 3 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES III

§ 11 Zone für öffentliche Anlagen OeA

- 1 **Zweck:** Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen gestattet.
- 2 **Baumasse:** Es sind nur Hochbauten im Zusammenhang mit dem Sportplatz zulässig.
- 3 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES III

§ 12 Grüne Mitte

- ¹ **Zweck:** Die Grüne Mitte zeigt den ursprünglichen Charakter des Dorfs:
- die grosse Hofstatt in der Mitte des Dorfs
 - die Abfolge Strasse – Bauernhaus – Hofstatt
 - die Abfolge Strasse – Kirche – Friedhof
 - die Aussicht ab der „Neuen Strasse“ (Höhe Kurve) auf die Südseite des Ortskerns.

Die Grüne Mitte bezweckt insbesondere die weitgehende Freihaltung der Hofstatt/Weide/Wiese vor Überbauung und die Sicherstellung der Aussicht ab der „Neuen Strasse“ auf die Südseite des Ortskerns zum Schutze des Ortsbilds.

- ² **Nutzung:** Zulässig ist die bisherige Nutzung als Mähwiese oder Weide und die Erhaltung und Förderung des Obstbaumbestands. Die Nutzung des Friedhofs ist gewährleistet.

- ³ **Bauten:** Weitere Bauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.

Die Baubehörde kann zulassen:

- a) Klein- und Nebenbauten wie Schöpfe oder Bienenhäuser bis max. 20m² Gebäudegrundfläche, wenn sie die Ziele gemäss Abs. 1 nicht beeinträchtigen,
- b) Ersatzbauten, wenn sie die Ziele gemäss Abs. 1 besser erfüllen als die bestehenden Bauten.

Kein Gebäude darf die Sicht vom genannten Aussichtspunkt auf die Südfassaden der Bauten entlang der Gäustrasse 2 bis 28 reduzieren.

III. Nichtbauzonen

§ 13 Landwirtschaftszone

- ¹ **Nutzung:** Es sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierendem Gartenbau zulässig. Der Erhalt resp. die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen ist anzustreben.

- ² **Bauten und Anlagen:** Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Ihre Umgebung ist in der Regel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Für Bauten in der Landwirtschaftszone, welche von der Kernzone umgeben sind, gelten die baupolizeilichen und ästhetischen Bestimmungen der Kernzone. Für Bauten in der Landwirtschaftszone an der Wolfwilerstrasse gelten jene der W2.

- 3 **Eingliederung in die Landschaft:** Neubauten dürfen nicht in topografisch exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen von der Ebene zum Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen zu wählen (beispielsweise am Rand oder inmitten von Bepflanzungen oder im Bereich von Strassen). Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung und Umgebungsgestaltung dem gewählten Standort entsprechend anzupassen.

§ 14 Kommunale Naturschutzzone

- 1 **Zweck:** Erhaltung, Pflege und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer und schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- 2 **Nutzung:** In der Naturschutzzone ist nicht gestattet, was dem Schutzziel widerspricht. Insbesondere sind untersagt: Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Materialablagerungen und -abbau, Veränderungen des Wasserhaushalts, die Erstellung neuer privater Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung soweit sie nicht dem Zweck bzw. Schutzziel der Zone dient sowie störende Erholungsaktivitäten und -einrichtungen. Weitere Aktivitäten und Nutzungen (Fischerei, Jagd, Erholung, Forstwirtschaft etc.) bleiben im bisherigen Umfang, sofern sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen, möglich.
Der Gemeinderat kann bei vernachlässigten Bepflanzungen Ersatzpflanzungen und Unterhaltsmassnahmen nach vorangegangener Fristsetzung auf Kosten Dritter anordnen.
- 3 **Landschaftselemente:** Die typischen Landschaftselemente wie Bachläufe, Bäume, Hochstamm-Obstgärten, Gehölze usw. sind nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Abgehende Bäume sind möglichst zu ersetzen. Die Gemeinde kann für den Ersatz von Bäumen Beiträge leisten.

§ 15 Kommunale Uferschutzzone

- 1 **Nutzung:** Die Nutzung ist auf die Erhaltung und Aufwertung natürlicher Uferlandschaften abzustimmen. Die landwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach den Vorgaben des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN) resp. DZV, ÖQV und LBV). Der Unterhalt sowie die periodische Wiederinstandstellung der landwirtschaftlichen Infrastruktur (Flurwege, landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen etc.) ist gestattet.
- 2 **Bepflanzung:** Die Uferbereiche sind naturnah und mit einheimischen Arten zu bepflanzen. Eingriffe in die Uferbestockung sind nur soweit gestattet, als dies der sachgemässe und naturpflegerische Unterhalt erfordert. Der Gemeinderat kann bei vernachlässigten Bepflanzungen Ersatzpflanzungen und Unterhaltsmassnahmen nach vorangegangener Fristsetzung auf Kosten Dritter anordnen.

- 3 **Bauten und Anlagen:** Veränderungen der Ufer sind nur zulässig, wenn diese aus zwingenden übergeordneten Interessen erfolgen oder zur naturräumlichen Aufwertung, sowie zum notwendigen Unterhalt der Gewässer beitragen. Die Ufer sind beidseitig zugänglich zu halten. Jegliches deponieren und lagern von Gegenständen ist verboten (z.B. Fahrzeuge, Siloballen etc.). Im Rahmen einer kantonalen Bewilligung sind auch Ausbauten der landwirtschaftlichen Infrastruktur möglich.
- 4 **Hinweis:** Es gelten die Bestimmungen von §§ 23 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall.

IV. Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 16 Aufstufungen Lärmempfindlichkeitsstufen

Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Bauzonen- und Gesamtplan zu entnehmen.

§ 17 Grünzone

- 1 **Zweck:** Die Grünzonen überlagern eine andere Grundnutzung; sie dienen verschiedenen Zwecken:
- Sie gliedern das Baugebiet,
 - Sie gestalten den Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) resp. dem Wald,
 - Sie betten Verkehrsanlagen in das Siedlungsgebiet ein.
- 2 **Bauten:** In der Grünzone sind keine Hochbauten zulässig. Kleinere Verkehrsanlagen sowie Gestaltungselemente (z.B. Brunnen) sind zulässig. Grenzt eine Grünzone an eine Wohnzone an, kann deren Fläche zur Hälfte in die Berechnung für die oberirdische Geschossflächenziffer miteinbezogen werden.
- 3 **Bepflanzung:** Es sind einheimische Sträucher und Bäume zu wählen. Je nach Zweck sind die Grünzonen unterschiedlich zu gestalten:
- Sich in der Wohnzone befindende Grünzonen sind grundsätzlich als Gartenanlagen oder Hofstatt zu bepflanzen.
 - Die in die Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) resp. in den Wald übergehenden Grünzonen sind stufig mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.
 - Bei der Gestaltung von Grünzonen, die Verkehrsanlagen in das Siedlungsgebiet einbetten, ist eine Bepflanzung zu wählen, die die Verkehrssicherheit gewährleistet.

- 4 **Bäume in Grünzonen, die an die Gewerbe- oder Industriezone angrenzen:** In Grünzonen, die an die Gewerbe- oder Industriezone (§§ 8 und 9 ZR) angrenzen, dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40m² pro Baum in die Grünflächenziffer angerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer angerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.
- 5 **Unterhalt:** Für alle Grünzonen sind die Grundeigentümer verantwortlich. Bei nicht befolgen der Vorgaben betreffend Bepflanzung und angemessenen Unterhalt kann die Gemeinde die Grünflächen von Dritten auf Kosten der Grundeigentümer nach vorausgegangener Fristsetzung bepflanzen und pflegen lassen.

§ 18 Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns

- 1 **Zweck:** Die Spezialvorschriften dienen dem Schutz des Dorfkerns. In dem dafür bezeichneten Gebiet gelten die jeweiligen Zonenvorschriften nur, sofern sie nicht im Widerspruch mit diesen Spezialvorschriften stehen.
- 2 **Vorprojekt:** Die Eigentümer haben bei Neu- und Umbauprojekten frühzeitig auf die Bau- und Werkkommission zuzugehen, damit diese letztere das Vorprojekt aus orts- und städtebaulicher Sicht beurteilen kann. Die Bau- und Werkkommission kann Experten zur Beurteilung der Eingliederung ins Ortsbild beiziehen.
- 3 **Traufhöhe:** Die Traufhöhe darf in der 2-geschossigen Zone 5.50 m und in der 3-geschossigen Zone 7.00 m nicht übersteigen.
- 4 **Dächer und Dachaufbauten:** Für Dächer und Dachaufbauten gelten § 7 und der Anhang 2 des Zonenreglements.
- 5 **Terraingestaltung und Bepflanzung:** Für Terraingestaltung und die Bepflanzung gilt § 7 ZR.
- 6 **Ausnahmen:** Die Bau- und Werkkommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn durch die Anwendung eine unzumutbare Härte entsteht und wenn keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.
- 7 **Baugesuche von nicht geschützten Objekten innerhalb des Gebiets mit Spezialvorschriften zum Schutzes des Dorfkerns:** Bei Baugesuchen, die nicht geschützte Objekte innerhalb des Gebiets mit Spezialvorschriften zum Schutzes des Dorfkerns betreffen, kann die Baubehörde eine Stellungnahme beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder beim Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) einholen.

§ 19 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 **Grundsatz:** In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan darf nur mit einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. Ausnahmen von den festgelegten Fassaden- oder Gesamthöhen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung einordnen.
- 2 **Mindestanforderungen:** Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.
- 3 **Zusätzliche Mindestanforderungen an Gestaltungspläne:** Für die nachfolgend aufgeführten gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten folgende Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan:

Gebiet Bachmatt

- Festlegen der Fassaden- und Gesamthöhen pro Bautiefe
- Aufzeigen der sinnvollen Parzellierung
- Gestaltung des Übergangs von der Bauzone in die Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) (östlicher Dorfeingang, „Visitenkarte“ für die Gemeinde).

Gebiet Usserrain

- Es sind Mehrfamilienhäuser und Doppelseinzelhäuser mit grosszügigen Grünflächen zu erstellen (insbesondere Wohnungen für Menschen im Pensionierungsalter und Familien)
- Erschliessung ab der Winkelstrasse

Gebiet Parzelle GB Nr. 461 (Wolfwilerstrasse)

- Die Wegrechte und Dienstbarkeiten sind zu klären resp. zu sichern, oder im Gestaltungsplan öffentlichrechtlich zu sichern.
- Es ist nur eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse zulässig. Die genaue Lage ist mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu bestimmen.

Gebiet Parzelle GB Nr. 421 (Oensingerstrasse / St. Peterstrasse)

- Erhalt der Hofstatt
- Freihalten der Umgebung der unter kantonalen Denkmalschutz stehenden Baute (§ 29 ZR).

§ 20 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 **Informationspflicht:** In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.
- 2 **Baugesuche:** Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 21 Kommunale Landschaftsschutzzone

- 1 **Zweck:** Erhaltung und Aufwertung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.
- 2 **Landschaftselemente:** Die typischen Landschaftselemente wie Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu erweitern.
- 3 **Bauten und Anlagen:** Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind nicht zulässig.

§ 22 Gefahrenzonen

- 1 **Einsehbarkeit der Gefahrenkarte:** Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 2 **Gebiete:** Die schraffierten Bereiche innerhalb der Bauzone liegen gemäss Gefahrenkarte im Bereich „Wassergefahren geringe Gefährdung“ (Gebotsbereich). Ausserhalb der Bauzonen nördlich der Oensinger- und Gäustrasse befinden sich weitere Gefahrengebiete für Wassergefahren. Die Baubehörde informiert in der Regel entsprechend.
- 3 **Auflagen:** In den Gebieten mit geringer Gefährdung gelten folgende Auflagen:
 - a) 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.
 - b) Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen im Gebotsbereich (gemäss Abs. 2) vorzusehen.
- 4 **Baugesuch:** Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 5 **Ausnahmen:** Wenn bauliche Massnahmen gemäss Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise. Die verbleibenden Auflagen sind mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

V. Kultur- und Naturobjekte

§ 23 Schützenswerte Gebäude

- ¹ **Bedeutung:** Die im Bauzonen- und Gesamtplan als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind.
Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.
- ² **Ziel:** Die Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz zu erhalten. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.
Im Falle eines Abbruchs soll gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
- ³ **Umgebung:** In der näheren Umgebung von schützenswerten Kulturobjekten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene Kulturobjekte nicht beeinträchtigt werden.
- ⁴ **Zuständigkeit:** Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und der Bau- und Werkkommission vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 24 Erhaltenswerte Gebäude

- ¹ **Bedeutung:** Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.
- ² **Ziel:** Die Bauten sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.
Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

- ³ **Zuständigkeit:** Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und der Bau- und Werkkommission vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 25 Geschützte Einzelbäume

- ¹ **Bedeutung:** Die in den Nutzungsplänen eingetragenen Einzelbäume sind geschützt.
- ² **Massnahmen:** Verboten sind alle Massnahmen, die die Bäume gefährden.
- ³ **Ersatzpflanzung:** Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Bau- und Werkkommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit gleichartigen Bäumen bzw. standortheimischen Bäumen.

§ 26 Erhaltenswerte Einzelbäume

- ¹ **Erhaltung:** Die im Zonenplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume unterstehen keinen Schutzbestimmungen. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- ² **Massnahmen:** Massnahmen, die den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.
- ³ **Ersatzpflanzung:** Bei der Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen.

VI. Orientierender Planinhalt

§ 27 Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen

- ¹ **Erhaltung:** Hecken, Feld- und Ufergehölze und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten dürfen weder entfernt noch vermindert werden.
- ² **Massnahmen:** Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Sie sind durch § 20 NHV geschützt.
- ³ **Hecken, Ufergehölze entlang oberirdischer Gewässer:** In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).

§ 28 Mit Schadstoffen belastete Böden

- 1 **Beschreibung:** Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst.
- 2 **Handlungsanweisung:** Bei Bauvorhaben in den Gebieten von „mit Schadstoffen belasteten Böden“ gelangt §136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 29 Gebäude unter Denkmalschutz und geschützte Kulturobjekte

- 1 **Bedeutung:** Die im Anhang I aufgeführten Bauten und Kulturobjekte, die auch in den Nutzungsplänen eingetragen sind, stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.
- 2 **Baugesuche:** Baugesuche, die die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Zustimmung zu unterbreiten.

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 30 Verfahren

Das Zonenreglement unterliegt dem Verfahren nach dem Planungs- und Baugesetzes.

§ 31 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- ¹ **In Kraft treten:** Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- ² **Anwendung:** Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch den rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 32 Aufheben widersprechender, früherer Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement aufgehoben.

Genehmigungsvermerke Zonenreglement

Beschlossen vom Gemeinderat Kestenholz
Beschluss vom 12. August 2013

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Arno Bürgi

Marco Bürgi

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss
Nr. *** vom **. **. 2013

Staatsschreiber Andreas Eng

Publiziert im Amtsblatt Nr. ... vom ...

Anhang I: Geschützte Bauten und Kulturobjekte

Kantonal geschützte Objekte

- Kapelle St. Peter und Paul	GB Nr.	523
- Pfarrkirche St. Urs und Viktor	GB Nr.	429
- Pfarrhof	GB Nr.	406
- Gasthof zum Kastanienbaum	GB Nr.	1197
- Wohnhaus Gäustrasse 2	GB Nr.	433
- Wohnhaus Gäustrasse 34	GB Nr.	989
- Wohnhaus Gäustrasse 51	GB Nr.	1260
- Wohnstube im Haus Gäustrasse 26	GB Nr.	905
- Speicher Oensingerstrasse 4	GB Nr.	421
- Bauernhaus Oensingerstrasse 4	GB Nr.	421
- Brunnen beim Pfarrhof	GB Nr.	406
- Brunnen beim Schulhaus	GB Nr.	931
- Brunnen beim Haus Gäustrasse 52	GB Nr.	952
- Brunnen beim Bauernhaus Oensingerstrasse 2	GB Nr.	90014
- Brunnen beim Bauernhaus Neue Strasse 11	GB Nr.	435
- Brunnen beim Bauernhaus Oensingerstrasse 7	GB Nr.	439
- Bildstöcklein Alte Strasse	GB Nr.	974
- Bildstöcklein Neue Strasse	GB Nr.	904
- Mittelgäubachbrücke Matten	öff. Areal	
- Mittelgäubachbrücke Schere	öff. Areal	
- Zahnwehchäppeli	GB Nr.	1801

Kommunal geschützte Objekte

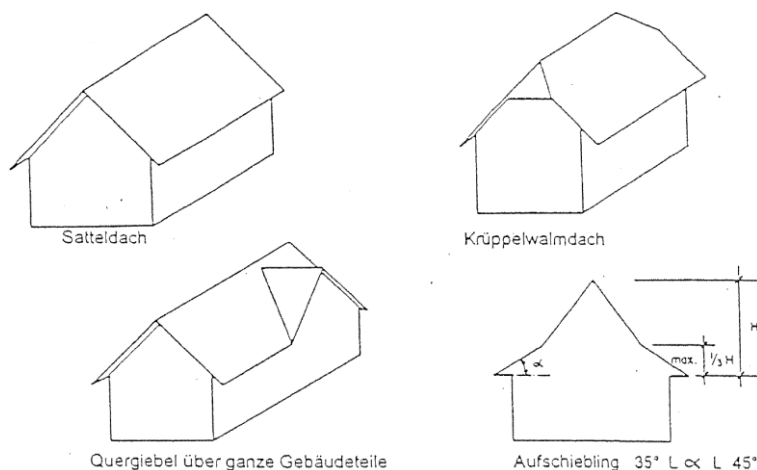
- 3 Steinbrücken am Mittelgäubach		
- 2 Steinbrücken am Chrebskanal		
- Missionskreuz auf dem Friedhof	GB Nr.	1122
- Steinkreuz bei Linde Rainstrasse	GB Nr.	90047
- Steinkreuz bei Linden Allmendstrasse	GB Nr.	942
- Steinkreuz bei Kreisel	GB Nr.	1111
- Steinkreuz im Feld	GB Nr.	1694
- Steinkreuz im Feld	GB Nr.	90064
- Rainbrunnen (Jungbrunnen)	GB Nr.	90054
- Brunnen	GB Nr.	443
- Denkmal Josef von Däniken	GB Nr.	895
- Denkmal Joseph Joachim	GB Nr.	1122

Anhang II: Anwendungshinweise für die Kernzone (§ 7 ZR)

Der Anhang II dient der Bau- und Werkkommission als Beurteilungsgrundlage für Vorprojekte und Baugesuche in der Kernzone gemäss § 7 ZR. Die Anwendungshinweise sind sinngemäss anzuwenden.

Übliche Dachformen

Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung üblich.



Der Quergiebel / Kreuzfirst ist nicht oft nachzuweisen, und wenn, dann ist er auf der Strassenabgewandten Seite anzutreffen.

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur Strasse.

Neigung

Der traufseitige Dachvorsprung beträgt min. 20 % der Fassadenhöhe, jedoch min. 60 cm. Der giebelseitige Dachvorsprung ist entsprechend der traditionellen Bauweise gering (siehe Bild oben).

Aufschieblinge im unteren Dachdrittel liegen innerhalb der zugelassenen Dachneigung von 35 – 45 Grad a.T.

Dächer und Dacheinschnitte

Als Dacheindeckung müssen der Umgebung angepasste Materialien verwendet werden, in der Regel naturrote oder braune Tonziegel.

Die Dachflächen sind möglichst ruhig und grossflächig zu gestalten

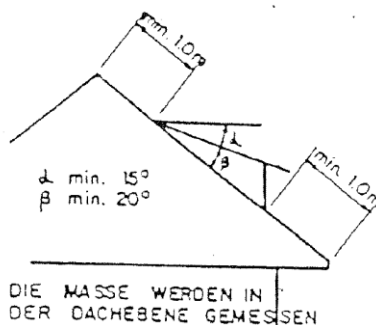
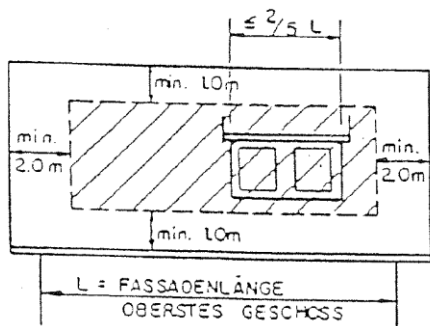
Dachaufbauten und Einschnitte können im Sinne und Ausmass von § 64 KBV zugelassen werden, wenn zusätzlich die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

- Als Dachfenster sind nebst Dacheinschnitten nur Aufbauten mit Schleppgauben oder Dachflächenfenstern zugelassen.
- Dachaufbauten dürfen pro Aufbau max. 2.50 m und Dacheinschnitte max. 4.00 m lang sein. Für Dachflächenfenster gilt für die Abmessungen § 20.
- Die Dachfläche muss, in der Fläche gemessen, min. 5.00 m bis zur Giebelfassade, traufseitig und unter dem First min. 1.50 m betragen.

Dachaufbauten

- Entlang der Oensinger- und der Gäustrasse kann die Bau- und Werkkommission Schleppgauben auf der von der Strasse abgewandten Seite zulassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören, ansprechend gestaltet und verteilt sind und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Schleppgauben unter-

liegen den folgenden Bestimmungen: Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein als $\frac{2}{5}$ der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss min. 2.0 m betragen. Die Maximalbreite beträgt 3.60 m.



- Kamine und Entlüftungsrohre sind nur minimal vorhanden.
- Dacheinschnitte sind nicht ortsüblich.
- Die Gesamtheit der Dachflächen und Fassadenstruktur darf nicht zerstört werden.
- Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach.

Dachflächenfenster

sind auf ein Minimum zu beschränken und gut anzuordnen; zur Strasse hin ist wenn möglich auf Dachflächenfenster zu verzichten. Sie sind ohne helle Metallteile in der unteren Hälfte der Dachfläche in nachstehendem Ausmass möglich:

- max. Gesamtbreite pro Fenster 0.80 m
- max. Fläche (inkl. Rahmen) pro Fenster 1.00 m²
- Gesamtbreite insgesamt max. 15 % der jeweiligen Dachseitenlänge.

Zudem müssen die Dachflächenfenster in der Regel min. 5.0 m von der Giebelfassade zurückliegen.

Glasziegel

Glasziegel sind in der Grössenordnung von Dachfenstern zugelassen.

Fassadengestaltung

Die Gliederung der Fassaden ist von der traditionellen Bauweise zu übernehmen. Einzelfenster in gemauerten Fassadenteilen sind in der Regel mit Schlagläden versehen. Die Fenster sind in der Regel hoch-rechteckig und haben Sprossen. Vorspringende Balkone sind nicht zugelassen.

Baumasse

- In der Regel sind 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert.
- Die Traufhöhe beträgt max. 5.50 m.
- Die Dachneigung liegt zwischen 35° und 45° a.T. (Neigung Gehrschilder ausgenommen).
- Die Gebäude sind weniger als 40 m lang.
- Die Grünflächenziffer soll über 20 % betragen. Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Bau- und Werkkommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baums pro 40 m² Grünfläche anrechnen.

Traufhöhe, Firsthöhe

Die bestehenden Trauf- und Firsthöhen dürfen nur verändert werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht.

Hinterhofbereich:

Die max. Gebäudelänge soll 8.0 m, die max. Firsthöhe 4.50 m und die max. Dachgesimshöhe 3.00 m nicht überschreiten.