

Zonenreglement

Gemeinde Derendingen

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

Das vorliegende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Derendingen tritt, gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom ... sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. ... vom ..., mit der Publikation im Amtsblatt Nr. ... vom ... in Kraft.

1. Formelle und übergeordnete Vorschriften

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Zweck | Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG 711.11 / Stand 1.3.2013) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV 711.61 / Stand 1.3.2013) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Derendingen. |
| 2 | Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Derendingen. |
| 3 | Planbeilagen | Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne:
a) Bauzonenplan 1:2'000
b) Gesamtplan 1:5'000
c) Erschliessungspläne 1:1'000
d) Schutzzonenplan 1:5'000 |
| 4 | Stellung zum alten Recht | Für Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden, gilt die Besitzstandgarantie nach §34 ^{ter} PBG. |
| 5 | Ergänzende Nutzungspläne Erschliessung | Der Ausbau der öffentlichen Infrastrukturanlagen der Siedlungsentwässerung und Wasserversorgung werden mit separaten Nutzungsplänen und zugehörigen Reglementen bestimmt.

Siedlungsentwässerung: Genereller Entwässerungsplan (GEP)
Wasserversorgung: Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) |

§ 2 Übergeordnete Bestimmungen

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Klein- und Nebenbauten | <p><i>Definition</i></p> <p>Als Klein- und Nebenbauten gelten 1-geschossige Gebäude ohne Wohn- oder gewerbliche Nutzung.</p> <p><i>Gestaltung</i></p> <p>Die Klein- und Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung den Hauptbauten unter zu ordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten.</p> <p><i>Grenz- und Gebäudeabstand</i></p> <p>Unter Vorbehalt feuerpolizeilicher, ästhetischer und wohnhygienischer Inter-</p> |
|---|------------------------|--|

- essen haben die Klein- und Nebenbauten keinen Gebäudeabstand einzuhalten.
Die Grenzabstände richten sich nach Anhang II KBV.
- 2 technische Anlagen
oder Einrichtungen an
Gebäuden
- Parabolantennen*
Parabolantennen sind mit einem maximalen Durchmesser von 1.0m zulässig und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*
Genügend angepasste und nicht im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG auf geschützten Objekten vorgesehene Solaranlagen sind nicht baubewilligungspflichtig. Es gilt jedoch die Meldepflicht an die kommunale Baubehörde. Ein entsprechendes Merkblatt sowie das Formular zur Meldung von Solaranlagen (siehe **Beilage [1]**) stehen auf der Homepage der Gemeinde (www.derendingen.ch) zur Verfügung.
Neue, gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen (Strom, Wärme) zu ergänzen. Dort wo dies technisch nicht sinnvoll ist (geringer Wirkungsgrad wegen schattigem Standort / kleine Gebäude, Nebenbauten) und es die Gestaltung zulässt, sind die Dächer intensiv zu begrünen.
- Mobilfunkanlagen*
Mobilfunkanlagen sind nur in nachfolgend aufgeführten Zonen gemäss aufgeführten Prioritäten zulässig. Für einen Standort ausserhalb der benannten Zonen, muss der Betreiber die funktionstechnischen Bedingungen in einem Nachweis darlegen.
1. Priorität: Industriezone (I)
 2. Priorität: Gewerbezone ohne Wohnnutzung (Gb)
 3. Priorität: Gewerbezone mit Wohnnutzung (Ga)
 4. Priorität: Kernzone Entwicklung (KE)
 5. Priorität: Kernzone (K)
- 3 Lärmgutachten
Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zwingend notwendig.
Die Baubewilligungsbehörde verlangt dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder Überschreitungen vermutet werden.
Für Bauvorhaben, welche massgebende Lärmemission verursachen, kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.
- 4 Baumäquivalent
Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in ausgewiesenen Zonen (siehe jeweils unter Absatz „*Baumasse und Nutzungsziffern*“) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines Baumes muss dabei mindestens 10cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum dürfen so 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen so 50% der Grünflächen kompensiert werden.

- 5 Bepflanzung Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).
Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
Die Baubehörde kann verlangen, dass ausgewiesene Freihaltezonen auf betreffenden Grundstücken, im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben, mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- 6 Sexgewerbe In sämtlichen Wohn- und Mischzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars oder ähnliches) nicht zulässig.

§ 3 Gebiete mit Gestaltungsplänen oder mit Gestaltungsplanpflicht *(Ergänzung §44 PGB)*

- 1 Zweck Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussenräumen in zusammenhängenden Gebieten oder Arealen.
- 2 Stellung zur Grundnutzung Gemäss §44 PBG haben sich die Gestaltungspläne an der Grundnutzung zu orientieren. Im Sinne einer architektonisch guten und landschaftlich angepassten Überbauung kann der Gemeinderat ergänzende und von der Grundnutzung abweichende Sonderbauvorschriften erlassen.
- 3 Gültige Gestaltungspläne Auflistung siehe Anhang **Beilage [2]**
Die aufgeführten Gestaltungspläne sind im Bauzonenplan vermerkt und behalten mit Inkrafttreten des neuen Bauzonenplanes ihre Rechtskraft.
- 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Auflistung siehe Anhang **Beilage [2]**
Die aufgeführten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan vermerkt.
- 5 Ausnahmen Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen (Grundnutzung), auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert wird.

§ 4 Unterteilung der Zonen und Gebiete

Bauzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2a
	Wohnzone 2-geschossig, Verdichtung	W2b
	Wohnzone 3-geschossig	W3
	Wohnzone 4-geschossig	W4
	Kernzone Erhaltung	KER
	Kernzone	K
	Kernzone Entwicklung	KE
	Spezialzonen	S
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	Ga
	Gewerbezone ohne Wohnnutzung	Gb
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Zone für Freizeit und Erholung	F+E
	Eingeschränkte Bauzonen	Freihaltezone
Nicht Bauzonen	Landwirtschaftszone	LW
	Reservezone	R
Schutzzonen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Grundwasserschutzzone (<i>kommunal</i>)	GS
	Uferschutzzone (<i>kommunal</i>)	US
	Waldrandschutzzone	WS
	Landschaftsschutzzone (<i>kommunal</i>)	LSS
Gebiete	belastete Standorte	-
	Schadstoffbelastete Böden	-
	Vorranggebiet Natur und Landschaft (<i>kommunal</i>)	N+L
	Naturschutzgebiet (<i>kommunal</i>)	-
	Gebiete mit Hochwassergefährdung	-
Einzelobjekte	Kulturobjekte	
	Naturobjekte	

Die Nutzung der Zonen- und Gestaltungsvorschriften richten sich nach den §§ 30 ff PBG sowie den nachfolgenden Bestimmungen.

2. Bauzonen

§ 5	Wohnzone 2-geschossig	W2a
1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Ein- / Doppel Einfamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohnungen	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Geschosszahl maximal: 2</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.30</p> <p>Min. Überbauungsziffer: -</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.35</p> <p>bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen ≤ 500 m² kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen.</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.</p> <p>Baumäquivalent nicht anrechenbar</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 7.50 m</p>	
5 Nutzungsbonus	<p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 20% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.36 / Basis Baugesuch).</p> <p>b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss oder 20% der Überbauungsziffer</p>	

		Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.
	Baumäquivalent	nicht anrechenbar
	Fassadenhöhe (Fh):	7.50 m
5	Nutzungsbonus	Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: Bei städtebaulich und wohngygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.
6	Besondere Bestimmungen	Bei Neubauten mit 5 und mehr Wohnungen ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze).
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

§ 7	Wohnzone 3-geschossig	W3
------------	------------------------------	-----------

1	Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Bauweise	Mehrfamilienhäuser
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Geschosszahl maximal: 3 Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.35 Min. Überbauungsziffer: 0.25 (nur für Neubauten) ÜZ für Unterniveaubauten max. 0.50 Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.35 Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).

		Bei Grundstücksflächen ≤ 500 m ² kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen.
		Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.
	Baumäquivalent	Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
	Fassadenhöhe (Fh):	10.50 m
5	Nutzungsbonus	Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen: <ul style="list-style-type: none"> a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 20% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.42 / Basis Baugesuch). b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe um 1 (ein) Geschoss oder 20% der Überbauungsziffer - Berechnung analog (a) - erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.
6	Besondere Bestimmungen	Bei Neubauten ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze).
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

§ 8	Wohnzone 4-geschossig	W4
------------	------------------------------	-----------

1	Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Bauweise	Mehrfamilienhäuser

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 4 | Nutzungsziffern und Baumasse | <p>Geschosszahl maximal: 4</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.30</p> <p>Min. Überbauungsziffer: 0.25 (nur für Neubauten)</p> <p>ÜZ für Unterniveaubauten max. 0.50</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.35</p> <p>Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen ≤ 500 m² kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen.</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.</p> |
| | Baumäquivalent | Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4) |
| | Fassadenhöhe (Fh): | 13.50 m |
| 5 | Nutzungsbonus | <p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 20% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.36 / Basis Baugesuch).</p> <p>b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Testplanung, Studienauftrag etc.) ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss oder 20% der Überbauungsziffer - Berechnung analog (a) - erteilt werden. Das Programm des Qualitätsverfahrens ist mit der Baubehörde abzustimmen und im Beurteilungsgremium ist mindestens ein Vertreter der Gemeinde vorzusehen. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt</p> |

- für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.
- 6 Besondere Bestimmungen Bei Neubauten ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze).
- 7 Empfindlichkeitsstufe ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

§ 9

Kernzone Erhaltung

KER

- 1 Zweck Erhaltung der ursprünglichen gemischten Siedlungs- und Nutzungsstruktur.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende und dem Charakter der Zone angepasste Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe
- 3 Bauweise Mehrfamilienhäuser
- 4 Nutzungsziffern und Baumasse
- Geschosszahl maximal: 2
- Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.40
- Min. Überbauungsziffer: -
- Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.25
- Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.
- Baumäquivalent Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
- Fassadenhöhe (Fh): 7.50 m
- 5 Nutzungsbonus Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:
- a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 10% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.44 / Basis Baugesuch).
- b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Testplanung, Studienauftrag etc.) ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss oder 10% der Überbauungsziffer - Berechnung analog (a) - erteilt werden. Das Programm des Qualitätsverfahrens ist mit der Baubehörde abzustimmen und

	im Beurteilungsgremium ist mindestens ein Vertreter der Gemeinde vorzusehen. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.
6 Besondere Bestimmungen	Bauten sind in einer Bauweise mit muralem Charakter in zurückhaltenden Erdtönen zu gestalten. Zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum sind halböffentliche Übergänge ohne Rest- und Schotterflächen sorgfältig zu gestalten.
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 10 Kernzone K

1 Zweck	Zentrumsbereich, gemischte Siedlungs- und Nutzungsstruktur
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
4 Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Geschosszahl maximal: 4</p> <p>Überbauungsziffer (ÜZ): keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.20</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.</p> <p>Baumäquivalent anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 13.50m</p>
5 Nutzungsbonus	<p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Testplanung, Studienauftrag etc.) ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Das Programm des Qualitätsverfahrens ist mit der Baubehörde abzustimmen und im Beurteilungsgremium ist mindestens ein Vertreter der Gemeinde vorzusehen. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.</p>

6	Besondere Bestimmungen	<p>Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. Ausschliessliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>Grundsätzlich sind bei Neubauten Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.</p> <p>Die im Zonenplan dargestellten Sichtachsen sind von einer Bebauung und einer mehr als 2 Meter hohen Bepflanzung freizuhalten.</p> <p>Bauten sind in einer Bauweise mit muralem Charakter in zurückhaltenden Erdtönen zu gestalten.</p> <p>Zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum sind halböffentliche Übergänge ohne Rest- und Schotterflächen sorgfältig zu gestalten.</p>
7	Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 11	Kernzone Entwicklung	KEN
-------------	-----------------------------	------------

1	Zweck	Die Kernzone Entwicklung bezweckt eine gezielte und qualitätsvolle Innenentwicklung an ausgezeichneten Stellen.
2	Nutzung	Grundsätzlich sind die Nutzungen der Kernzone zugelassen. Art und Intensität der Nutzung und Bebauung werden für jedes Gebiet separat konkretisiert festgelegt.
3	Bauweise	Wird für jedes Gebiet separat festgelegt.
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Werden für jedes Gebiet separat festgelegt.
5	Besondere Bestimmungen	<p>Die Vorgaben im Konzept Dorfkern sind richtungsweisend.</p> <p>Von den in den Detallerläuterungen zu den Gebieten A – E festgelegten Geschossezahlen kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht abgewichen werden. Ausnahmen von den Vorgaben sind nur nach der Durchführung eines Qualitätsverfahrens (Wettbewerb, Testplanung, etc.) möglich.</p>
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III
7	Entwicklungsgebiete	<p>A Kreuzplatz Nord</p> <p>B Kreuzplatz Süd</p> <p>C Pestalozziplatz</p> <p>D Areal Hauptstrasse 36 – 42</p> <p>E Benediktusplatz</p>

Detallerläuterungen zu den einzelnen Gebieten siehe **Beilage [3]**

§ 12 S

Spezialzonen

1	Zweck	Regelung spezieller Bebauungs- und Nutzungsvorgaben.
2	Nutzung	Wird für jede Zone separat festgelegt.
3	Bauweise	Wird für jede Zone separat festgelegt.
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Werden für jede Zone separat festgelegt.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II /Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet
6	Auflistung	1 Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“ 2 Spezialzone „Pockenhaus“ 3 Spezialzone „Areal Emmenhof“ Detaillierterläuterungen zu den einzelnen Zonen siehe Beilage [4]

§ 13 Ga

Gewerbezone mit Wohnnutzung

1	Zweck	Gewerbe mit Wohnnutzung										
2	Nutzung	<p>In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten gestattet.</p> <p>Eine ausschliessliche Wohnnutzung ist nicht zulässig.</p> <p>Eine ausschliessliche Lager- und Umschlagstätigkeit ist nicht zulässig.</p>										
3	Bauweise	keine Vorgabe										
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Überbauungsziffer (ÜZ):</td> <td>keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer (GFZ):</td> <td>min. 0.25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.</td> </tr> <tr> <td>Baumäquivalent</td> <td>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (Fh):</td> <td>9.0 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer (ÜZ):	keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend	Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.25		Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.	Baumäquivalent	Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)	Fassadenhöhe (Fh):	9.0 m
Überbauungsziffer (ÜZ):	keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend											
Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.25											
	Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.											
Baumäquivalent	Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)											
Fassadenhöhe (Fh):	9.0 m											
5	Besondere Bestimmungen	<p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten.</p> <p>Grundsätzlich sind bei Neubauten Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind</p>										

bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.

6 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 14 Gewerbezone ohne Wohnnutzung Gb

1	Zweck	Gewerbe
2	Nutzung	In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Wohnnutzungen gestattet. Eine ausschliessliche Lager- und Umschlagstätigkeit ist nicht zulässig.
3	Bauweise	keine Vorgabe
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Überbauungsziffer (ÜZ): keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.15 Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden. Baumäquivalent Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4) Fassadenhöhe (Fh): 12.0 m
5	Besondere Bestimmungen	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die Grünflächen naturnah zu gestalten.
6	Energiegewinnung	Bei Neubauten, Umbauten und Umnutzungen sind die Dachflächen, sofern es die Ausrichtung und die äusseren Gegebenheiten erlauben, für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorzubereiten und wenn immer möglich zu nutzen. Falls eine Energiegewinnung nachweislich nicht möglich ist oder in begründeten Fällen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall über die Dachflächennutzung.
7	Empfindlichkeitsstufe	8 ES III

§ 15 I Industriezone

1	Zweck	Erhaltung und Entwicklung bestehender Betriebsstandorte
2	Nutzung	Industrie-, Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe ohne Wohnnutzung gestattet
3	Bauweise	keine Vorgabe
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Überbauungsziffer (ÜZ): keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.05</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden.</p> <p>Baumäquivalent Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 16.50 m</p>
5	Besondere Bestimmungen	<p>Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden.</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die Grünflächen naturnah zu gestalten.</p> <p>Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.</p>
6	Energiegewinnung	Bei Neubauten, Umbauten und Umnutzungen sind die Dachflächen, sofern es die Ausrichtung und die äusseren Gegebenheiten erlauben, für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorzubereiten und wenn immer möglich zu nutzen. Falls eine Energiegewinnung nachweislich nicht möglich ist oder in begründeten Fällen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall über die Dachflächennutzung.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES IV

§ 16 ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1	Zweck	Sicherung der für die öffentlichen Bauten und Anlagen benötigten Flächen
2	Nutzung	öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen

3	Bauweise	keine Vorgabe	
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Überbauungsziffer (ÜZ): Grünflächenziffer (GFZ): Baumäquivalent Fassadenhöhe (Fh):	keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend min. 0.20 Bei Gesamtüberbauungen über mehrere Parzellen muss die minimale Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung und nicht über jede einzelne Parzelle eingehalten werden. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes anrechenbar (siehe §2 Abs. 4) 13.50 m
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §34 PBG und §§42 ff PBG unterstellt. Neue, gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen (Strom, Wärme) zu ergänzen. Dort wo dies technisch nicht sinnvoll ist (geringer Wirkungsgrad wegen schattigem Standort / kleine Gebäude, Nebenbauten) und es die Gestaltung zulässt, sind die Dächer intensiv zu begrünen.	
6	Naturgefahren	Das Gebiet Rosenmatt (Bereich Gemeindeverwaltung, Schulhaus Mitteldorf, Derendingen Mitte) liegt bezüglich Überflutungsgefahr teilweise im Gebotsbereich (blaue Zone Gefahrenkarte). Handlungsanweisungen siehe §30 (Gebiete mit Hochwassergefährdung)	
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet	

§ 17

Zone für Freizeit und Erholung

F+E

1	Zweck	Erhaltung, Erneuerung und bedarfsgerechte Erweiterung von Bauten und Anlagen für die Freizeit und Erholung.
2	Nutzung	Es sind Spielplätze, Grillstellen, Anbauten, 1-geschossige Klein- und Nebenbauten, neue Anlagen zur Abfallentsorgung sowie neue sanitäre Einrichtungen und Anlagen zulässig, sofern sie dem Zonenzweck dienen. Nicht zulässig ist die Erstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze.
3	Besondere Bestimmungen	Baugesuche in Bereichen, welche mit der kantonalen Uferschutzschutzzone der Emme überlagert werden, müssen dem Amt für Umwelt zur Prüfung und Stellungnahme eingereicht werden. Dieses entscheidet, ob und ggf. in welchem Umfang Objektschutzmassnahmen für das Bauvorhaben erforderlich sind. Die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umwelt ist in die kommunale Baubewilligung verbindlich zu integrieren.
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 18	Freihaltezone	F
1 Zweck	Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung	
2 Nutzung	Grün- und Parkanlagen, Hecken, Böschungen	
3 Bauweise	keine Vorgabe	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	In der Freihaltezone sind Kleinbauten und Anlagen gestattet, sofern sie dem jeweiligen Zweck der Freihaltung entsprechen.	
5 Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern. Dabei sind ausschliesslich standortheimische Pflanzen zu verwenden. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.	
6 Empfindlichkeitsstufe	keine	

4. Nicht - Bauzonen

§ 19	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutze von Natur und Landschaft	
2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstproduktion sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von RPG und PBG.	
3 Bauweise	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) an den ortsüblichen, bestehenden Strukturen zu orientieren und einzuordnen. Neue Baukörper dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten und haben sich auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung in das Landschaftsbild einzuordnen. Abweichungen zur Bauweise sind ausschliesslich bei Klein- und Nebenbauten zulässig.	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Es gelten die Vorgaben nach KBV.	
5 Besondere Bestimmungen	<p>Ein neuer Standort ist in Abwägung sämtlicher Interessen zu wählen.</p> <p>Für Bauvorhaben innerhalb des Gebiets von besonderer Schönheit und Eigenart (Juraschutzzone) ist die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu beachten.</p> <p>Bauten ausserhalb der Bauzone bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Bau- und Justizdepartementes.</p>	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	
§ 20	Reservezone	R
1 Zweck	strategische Absicherung des langfristigen Raumbedarfs	
2 Nutzung	Bis zu einer allfälligen Einzonung gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Reservezone gilt nicht als Bauzone.	
3 ausgeschiedene Bereiche	Affolteracker (eine Bautiefe entlang der Luzernstrasse), zur Sicherung einer langfristigen Erweiterung des Gewerbegebietes.	
4 Besondere Bestimmungen	Eine allfällige Einzonung erfordert ein Nutzungsplanverfahren.	

5. Schutzzonen

§ 21	Ortsbildschutzzone	OBS
1 Zweck	Der Perimeter der Ortsbildschutzzone grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch entsprechende Massnahmen die baulich und historisch wertvollen Bauten inklusive ihrer Umgebung schützen.	
2 Nutzung	Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone.	
3 Bauweise	Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes müssen sich Ersatzneubauten in Bezug auf die Volumetrie, Stellung im Raum und Stellung zur Strasse an den bestehenden Gebäuden orientieren und in ähnlichen Proportionen erstellt werden. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen und dürfen nicht negativ in Erscheinung treten.	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone. Die Baubehörde kann im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten abweichende Baumasse zulassen oder vorschreiben.	
5 Besondere Bestimmungen	Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone sind dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) einzureichen. Spezifische Auflagen zur Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone.	
§ 22	Grundwasserschutzzone <i>(kommunal)</i>	GS
1 Zweck	Schutz der Fassungsgebiete der Grundwasserfassung Ruckacker zur Sicherung der Trinkwasserversorgung	
2 Nutzung	Eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung ausserhalb der direkten Fassungsgebiete	
3 Bauweise	Es sind Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Betreibung der Grundwasserfassung und Trinkwasserversorgung erforderlich sind. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen Instand gehalten, ersetzt oder erweitert werden.	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	keine Vorgaben	
5 Besondere Bestimmungen	Es gelten die Bestimmungen und Nutzungsbeschränkungen des jeweils aktuellen Schutzzonenreglements zur Grundwasserschutzzone Ruckacker sowie die zugehörigen Schutzzonenpläne.	

§ 23	Uferschutzzone <i>(kommunal)</i>	US
-------------	---	-----------

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Sicherung des Gewässerraumes sowie Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation mittels Vereinbarung mit den Bewirtschaftern. |
| 2 | Nutzung | <p>Extensive landwirtschaftliche Nutzung, soweit mit dem Zweck nach Abs.1 vereinbar.</p> <p>Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen am Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.</p> |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Die kommunalen Uferschutzzonen zählen zu den geschützten Naturobjekten (siehe auch §32). Die kommunalen Uferschutzzonen werden als Grundnutzungen im Zonen- und Erschliessungsplan, sowie als überlagerte Bestimmung im Erschliessungs- und Gesamtplan verbindlich dargestellt. Zudem sind kommunalen Uferschutzzonen im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschreibungen sind im Bericht Naturinventar enthalten. |
| 4 | Gewässerraum ausserhalb der Bauzone | <p>Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum teilweise mit einer überlagerten Nutzungsbeschränkung (überlagerter Uferschutz) gesichert. Für diesen Bereiche gilt in Anlehnung an GSchV. Art. 41c Abs. 4^{bis}:</p> <p>Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, 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 1.0m Breite anzulegen.</p> |

§ 24	Waldrandschutzzone <i>(kommunal)</i>	WS
-------------	---	-----------

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | Zweck | <p>Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung</p> <p>Erhaltung bzw. Aufwertung des Übergangsbereiches zwischen Wald, offenem Land und Bauzone</p> |
| 2 | Nutzung | Naturnahe, landwirtschaftliche Bewirtschaftung |
| 3 | Bauverbot | In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach §3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand erstellt werden. Dazu zählen unter anderem Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Sitz- oder Grillplätze sowie keine Wege |

und/oder Strassen

- 4 Besondere Bestimmungen
Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Wald-
ränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte
Erzeugnisse ist nicht zulässig.

§ 25 Landschaftsschutzzone *(kommunal)* LSS

- 1 Zweck
Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschafts-
kammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Wald-
rändern
- 2 Nutzung
gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone, soweit mit dem Zweck
nach Abs.1 vereinbar
Die Landschaftsschutzzone ist von aller Art Bauten und Anlagen freizuhalten.
Ausnahmen können für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände bewilligt
werden, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den bean-
spruchten Standort angewiesen sind. Entsprechende Anfragen sind an die
kommunale Baubehörde zu richten.
- 3 Besondere Bestimmun-
gen
Die kommunalen Landschaftsschutz zonen zählen zu den geschützten Natu-
robjekten (siehe auch §32). Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Ge-
samtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientie-
rend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben
sind im Bericht Naturinventar enthalten.

6. Gebiete

§ 26 belastete Standorte

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung | Bei Kenntnis oder bei einem Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des mineralischen Untergrundes wird ein Gebiet als belasteter Standort bezeichnet. |
| 2 | Kartierung | Belastete Standorte werden gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet und durch die kantonalen Fachstellen des Amtes für Umwelt nachgeführt. Dieser Kataster ist öffentlich zugänglich und unter www.afuso.ch einsehbar. Die belasteten Standorte werden nicht in den kommunalen Plänen dargestellt. |
| 3 | Handlungsanweisung | Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder auf Standorten, bei denen ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss §136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) auf Schadstoffe zu untersuchen und, falls erhebliche Mengen an belastetem Material ausgehoben werden, ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Untersuchungsprogramm, die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept sind dem Bau- und Justizdepartement zur Beurteilung vorzulegen. |

§ 27 Schadstoffbelastete 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 | Kartierung | Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBB0) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im kantonalen Geoportal einsehbar. |
| 3 | Handlungsanweisung | Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. |

§ 28 Vorranggebiet Natur u. Landschaft *(kommunal)* N+L

- 1 Zweck Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- 2 Besondere Bestimmungen Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern 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 sicher zu stellen.
- Die kommunalen Vorranggebiete zählen zu den geschützten Naturobjekten (siehe auch §32). Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

§ 29 Naturschutzgebiet *(kommunal)* -

- 1 Zweck Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.
- 2 Besondere Bestimmungen Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse; Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
- Die kommunalen Naturschutzgebiete zählen zu den geschützten Naturobjekten (siehe auch §32). Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

§ 30**Gebiete mit Hochwassergefährdung**

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung | Basierend auf der Gefahrenkarte zum Grützbach wurden einzelne Bereiche / Gebiete ausgeschieden, für welche eine mittlere Überflutungsgefahr besteht. Die Gefahr geht von Uferübertritten und zu geringen Durchlassquerschnitten bei Brücken aus. |
| 2 | Gebiete | 1) Rosenmatt (Bereich Gemeindeverwaltung, Schulhaus Mitteldorf, Derendingen Mitte)
2) Talmatt (Bereich Werkhof, Wohnquartier an der Rosenmatt, Talmatt) |
| 3 | Kartierung | Die Gefahrenbereiche sind im Bauzonenplan als überlagerte Hinweise und Nutzungsbeschränkung dargestellt. |
| 4 | Handlungsanweisung | Bis zur Gewässerkorrektur durch die Gemeinde, sind bei Bauvorhaben Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

Die Gemeinde verpflichtet sich die Überflutungsgefahr ausgehend vom Grützbach, innert der nächsten Planungsperiode (bis 2035) zu beheben. Dazu werden das Gerinne und die Durchlässe lokal oder abschnittsweise angepasst. Die Massnahmen am Gewässer sind mit der kantonalen Fachstelle gemeinsam festzulegen. |

7. Einzelobjekte

§ 31

Kulturobjekte

- 1 Grundsatz
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind den kantonalen Behörden zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten, inklusive deren Umgebung, sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Diese Bauvorhaben verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 geschützte Objekte
Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihrer architektonischen, kulturellen oder historischen Bedeutung durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. wie auch Veränderungen an der Umgebung. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 erhaltenswerte Objekte
Als erhaltenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und/oder als Bestandteil des Ortsbildes oder einer Gebäudegruppe (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Substanz zu erhalten. Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für Neubauten Lage, Stellung, Proportionen sowie die Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.
- 4 Auflistung gemäss Eintrag Zonenplan
siehe **Beilage [5]**

§ 32

Naturobjekte

- 1 Naturobjekte

Geschützte Naturobjekte (z.B. Hecken, Uferbestockungen, Bäche, Feuchtgebiete) dürfen weder entfernt noch gemindert noch beeinträchtigt werden. Sie sind sachgemäss zu unterhalten. Sofern das Naturobjekt nicht der Gemeinde gehört, ist in der Regel eine Vereinbarung zur Pflege und einem allfälligen Ersatz mit den Eigentümern zu treffen.

Erhaltenswerte Naturobjekte (Hosteten, Bäume, artenreiche Wiesen, Feldraine und ihnen gleichgestellte Strukturen) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind sachgemäss zu unterhalten. Sofern das Naturobjekt nicht der Gemeinde gehört, ist in der Regel eine Vereinbarung zur Pflege und einem allfälligen Ersatz mit den Eigentümern zu treffen.
- 2 Besondere Bestimmungen

Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 33 Verfahren

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§15 ff PBG.

§ 34 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Das Reglement findet in allen Verfahren Anwendung, in welchen nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 35 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere das Zonenreglement mit dem Regierungsratsbeschluss **Nr. ... vom ...**

Beilagen

- [1] Formular zur Meldung von Solaranlagen
- [2] Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- [3] Detailerläuterungen der Gebiete der Kernzone Entwicklung
- [4] Detailerläuterungen der Spezialzonen
- [5] Auflistung der Kulturobjekte

Beilage [1]

Formular zur Meldung von Solaranlagen

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

Formular zur Meldung von Solaranlagen

Information

Am 1. Mai 2014 ist die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) in Kraft getreten. Unter anderem wurden dabei die bundesrechtlichen Verfahrensvorschriften zur Bewilligung von Solaranlagen geändert. Einzelne Bereiche davon bedürfen der Umsetzung im kantonalen Recht.

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat mit Beschluss vom 10. Juni 2014 die Kulturdenkmäler von kantonalen Bedeutung im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG festgelegt, auf welchen jede Solaranlage weiterhin einer Baubewilligung bedarf (siehe Rückseite).

Dieses Formular ist ausgefüllt und mit den erforderlichen Unterlagen der Baubehörde der Standortgemeinde einzureichen. Die örtliche Baubehörde prüft, ob es sich um eine bewilligungs- oder meldepflichtige Anlage handelt. Wenn bewilligungspflichtig, wird sie das ordentliche Baugesuchsverfahren einleiten (Anlagen ausserhalb der Bauzone brauchen zusätzlich die Zustimmung durch das Bau- und Justizdepartement). Wenn anmeldepflichtig, wird sie die Bauherrschaft, die Solothurnische Gebäudeversicherung und evt. andere Instanzen wie Feuerwehr etc. darüber informieren.

Bauherrschaft Name/Firma Vorname

Strasse Nr.

PLZ Ort

Standort der Anlage Gemeinde

Grundbuch Nr. Gebäude Nr.

Anlage Solarwärmanlage Solarstromanlage/Phothovoltaikanlage

Die Abklärungen mit dem Netzbetreiber haben ergeben, dass zusätzliche Leitungsbauprojekte oder Transformatorenstationen erforderlich sind

Beilagen Diese Beilagen sind **zwingend** erforderlich und unterschrieben dem Formular beizulegen:

- Situationsplan
- Fassadenplan
- Baubeschrieb

Datum: Unterschrift Bauherrschaft:

Beurteilung durch die örtliche Baubehörde Liegt die Anlage auf einem Kulturdenkmal von kantonalen Bedeutung (siehe Rückseite)?

Ja Nein

Liegt die Anlage in einer Ortsbildschutzzone

Ja Nein

Liegt die Anlage in der Juraschutzzone?

Ja Nein

Erfüllt die Anlage die nachstehenden gestalterischen Vorgaben?

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragend
- von vorne und von oben nicht über die Dachfläche hinausragend
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt
- als komplette Fläche zusammenhängend

Nein Ja

Die Anlage ist

bewilligungspflichtig meldepflichtig

Datum: Unterschrift Baubehörde:

Das Formular ist der örtlichen Baubehörde der Standortgemeinde spätestens 30 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Auszug aus dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014

Baubewilligungspflicht

Die Lockerung, welche gemäss Art. 18a RPG gewisse Solaranlagen von Bundesrechts wegen als nicht mehr baubewilligungspflichtig erklärt, gilt also ausschliesslich für Anlagen auf Dächern, und auch davon nur für solche, die „genügend angepasst“ sind (Abs. 1) und nicht im Sinne von Abs. 3 geschützte Objekte betreffen. Für alle anderen Solaranlagen, z.B. solche an Fassaden oder auf dem Boden, sind unverändert Baubewilligungen erforderlich.

Dass Solaranlagen auf gewissen Kulturdenkmälern, vorab solchen von nationaler Bedeutung, stets baubewilligungspflichtig sind, ergibt sich aus Art. 32b lit. a-e RPV. Dies trifft z.B. auf Objekte zu, welche im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel A aufgeführt sind. Auch Anlagen auf Kulturdenkmälern von kantonaler Bedeutung setzen gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG immer eine Baubewilligung voraus. Diese sind im kantonalen Richtplan zu bezeichnen (Art. 32b lit. f RPV).

Bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat, längstens aber bis 30. April 2019, kann der Regierungsrat die Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung durch einfachen Beschluss bezeichnen (Art. 52a Abs. 6 RPV). Damit ist gemeint, „dass es sich nicht um einen rechtsetzenden Beschluss der Kantonsregierung handeln muss“ (Erläuternder Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom 2. April 2014, S. 31). Diese Regelung unterliegt deshalb nicht dem Einspruchsrecht des Kantonsrats.

Die Bezeichnung der geschützten Objekte von kantonaler Bedeutung kann durch eine allgemeine Formulierung, etwa als Verweis auf bestehende Inventare, erfolgen. Es drängt sich für den Kanton Solothurn deshalb auf, für die Bezeichnung der Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung auf folgende Bestimmungen und Inventare abzustellen, bis im Rahmen der Richtplangenehmigung die definitive Ausscheidung vorliegt:

§ 6 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995 (KDV; BGS 436.11): die Altstädte von Solothurn und Olten sowie der Dorfkern von Balsthal;

§ 19 Abs. 1 KDV: Schutzverzeichnis der Kantonalen Denkmalpflege mit den vom Kanton mit Einzelverfügung geschützten historischen Kulturdenkmälern;

§ 19 Abs. 2 KDV: Anhang des Schutzverzeichnisses der Kantonalen Denkmalpflege mit den von den Gemeinden mit Einzelverfügung geschützten historischen Kulturdenkmälern;

§ 7 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV; BGS 435.141): die Juraschutzzone (die geschützten Bereiche des Juras, des Engelbergs, des Borns und des Bucheggbergs);

§ 36 Abs. 1 lit. a und b des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1): Ortsbildschutzzonen sowie Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart.

Beilage [2]

Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

1 rechtsgültige Gestaltungspläne

Bezeichnung		<i>Nr. Planregister ARP</i>
GP Hochhaus und Hotel Restaurant Emmenbrücke	RRB Nr. 443 vom 27.1.1967	47-23-P
GP Mühle	RRB Nr. 2278 vom 30.4.1974	47-47-P
GP "Weihermatt"	RRB Nr. 689 vom 8.3.1983	47-76-P
GP "Weihermatt"	RRB Nr. 862 vom 27.3.1984	47-83-P
GP "Löhr"	RRB Nr. 2356 vom 27.11.1984	47-85-P
GP Coop Center	RRB Nr. 1078 vom 15.4.1986	47-92-P
GP Wohnsiedlung "Weihermatt" / 3. Etappe	RRB Nr. 1693 vom 28.6.1988	47-100-P
GP Alterssiedlung "Elsässli"	RRB Nr. 1240 vom 14.4.1992	fehlt
GP Wohnsiedlung "Weihermatt"	RRB Nr. 3987 vom 7.12.1993	47-123-P
GP Elsässli West	RRB Nr. 220 vom 19.2.2001	47-136-P
GP Textilgasse	RRB Nr. 2392 vom 3.12.2002	47-140-P
GP Steinmattstrasse	RRB Nr. 783 vom 5.5.2003	47-143a-P
LWGP Oeschhof (Perimeter ungefähr)	RRB Nr. 2021 vom 4.10.2005	47-154-P
GP Bahnhofstrasse GB Nr. 3111, 2401 und 170	RRB Nr. 998 vom 8.6.2010	47-168-P
GP Alters- und Pflegeheim, Überbauung Landhausareal	RRB Nr. 982 vom 22.5.2012	47-172-P
GP Schoeller Areal	RRB Nr. 2314 vom 27.11.2012	47-173-P
GP Service- und Dienstleistungszentrum "Wissensteinfeld"	RRB Nr. 1642 vom 23.9.2014	47-179-P
GP Emmenhof	RRB Nr. 570 vom 28.3.2017	47-185-P
GP Steinmattportal GB Nr. 653, 654, 655 und 656	RRB Nr. 1038 vom 25.6.2018	47-203-P

2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Bezeichnung	Grundnutzung
1	GB Nr. 402 (Talmatt)	Wohnzone W2b
2	GB Nr. 35 (Leimacker)	Wohnzone W2b
3	Entwicklungsgebiet Kreuzplatz Nord	Kernzone Entwicklung
4	Entwicklungsgebiet Kreuzplatz Süd	Kernzone Entwicklung
5	Entwicklungsgebiet Pestalozziplatz	Kernzone Entwicklung
6	Entwicklungsgebiet Areal Hauptstrasse 36 – 42	Kernzone Entwicklung
7	Entwicklungsgebiet Benediktusplatz	Kernzone Entwicklung

Beilage [3]

Detailerläuterungen der Gebiete der
Kernzone Entwicklung

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

A Kreuzplatz Nord

Planungsabsicht	Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Hauptstrasse vorzusehen. Im Kreuzungsbereich ist ein Akzent mit höherer Geschosshöhe denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist.	
1 Nutzung	Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Erdgeschoss sind nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Bahnhofstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.	
2 Baumasse	Geschosshöhe	min. 4 Geschosse; Akzent an Kreuzung mit maximal 6 Geschossen (definitive Geschosshöhe ist im Qualitätsverfahren zu ermitteln)
	Überbauungsziffer (ÜZ)	keine ÜZ; nur Grenzabstände und GZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.20
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m bis 19.50m
3 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
4 Umgebung	Aufgrund der verkehrstechnischen Lage gilt es im Bereich Kreuzplatz allfällige Bedürfnisse für Fussgänger abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicher zu stellen.	
5 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

B Kreuzplatz Süd

Planungsabsicht	Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Hauptstrasse vorzusehen. Im Kreuzungsbereich ist ein Akzent mit höherer Geschosshöhe denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist.	
1 Nutzung	Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Erdgeschoss sind nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Hauptstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.	
2 Baumasse	Geschosshöhe	min. 4 Geschosse; Akzent an Kreuzung mit maximal 6 Geschossen (definitive Geschosshöhe ist im Qualitätsverfahren zu ermitteln)
	Überbauungsziffer (ÜZ)	keine ÜZ; nur Grenzabstände und GZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.20
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m bis 19.50m
3 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
4 Umgebung	Aufgrund der verkehrstechnischen Lage gilt es im Bereich Kreuzplatz allfällige Bedürfnisse für Fussgänger abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicher zu stellen. Für die Elektrizitätsversorgung wird im Bereich Kreuzplatz eine neue Trafostation erforderlich. Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist mit dem Energieversorger Rücksprache zu nehmen und der Platzbedarf sicher zu stellen.	
5 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

C Pestalozziplatz

Planungsabsicht	<p>Der Pestalozziplatz hat als zentraler Platz für das Erscheinungsbild des Dorfkerns eine wichtige Bedeutung. In Zukunft soll der Platz seiner Rolle als Zentrum Derendingens gerecht werden. Der Charakter des hohen Wohnblocks wird durch den Anbau des Coop beeinträchtigt. Damit die im Teilleitbild Zentrum formulierte zweite Bautiefe konsequent umgesetzt werden kann, ist der Wohnblock freizustellen. Auf dem Areal des Gebäudes an der Friedhofstrasse 30 und 30a ist als Abschluss des Platzes ein Bau mit maximal gleicher Gebäudehöhe wie die Raiffeisenbank und der Zentrumsbau möglich. Die definitive Anordnung und Volumetrie der Bauten ist in einem Qualitätsverfahren unter Einbezug von Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung zu ermitteln. Allfällige Ersatzbauten müssen die Platzsituation stärken und dürfen die umgebenden prägenden Bauten nicht konkurrieren.</p>	
1 Nutzung	<p>Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt.</p>	
2 Baumasse	Geschosszahl	<p>Grundsätzlich sind 1 bis 3 Geschosse ohne Attika zulässig; auf dem Platz ist ein niedriger Geschäftsbau mit maximal 6m Gebäudehöhe zulässig (definitive Geschosszahl und Höhe der Bauten ist im Qualitätsverfahren zu ermitteln)</p>
	Überbauungsziffer (ÜZ)	keine ÜZ; nur Grenzabstände und GZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.20
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
	Fassadenhöhe (Fh):	4.50m bis 10.50m
3 Parkierung	<p>Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Be-trieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.</p>	
4 Umgebung	<p>Ziel ist eine qualitätsvolle Platzgestaltung, welche die Verbindung zu Zentrumsbau und Kirchen herstellt.</p> <p>Der heutige, öffentliche Pestalozziplatz gilt es im Zuge der Gesamtgestaltung des Entwicklungsgebietes zu erhalten oder gleichwertig an einem geeigneten Standort zu ersetzen und zu integrieren. Zum öffentlichen Platz gehören</p>	

- mehrere Sitzgelegenheiten, das Denkmal sowie der Brunnen.
- 5 Qualitätssicherung Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.

D Areal Hauptstrasse 36 – 42

Planungsabsicht	Eine Bebauung mit drei bis vier 4-geschossigen freistehenden, und quer zur Hauptstrasse platzierten Gebäuden nimmt den Rhythmus und die Struktur der umgebenden Bebauung auf. Kopfbauten sollen auf den gegenüberliegenden zentralen Platz (Pestalozziplatz) ausgerichtet werden. Ein Attikageschoss ist nur möglich, wenn es von allen Fassaden klar zurückversetzt ist und sich in der Materialisierung vom Hauptvolumen abhebt. Die Zwischenbereiche zwischen den Bauten sind durchlässig zu gestalten, so dass Durchblicke in rückwärtigen Grünraum möglich sind.	
1 Nutzung	Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt.	
2 Baumasse	Geschosszahl	4 Geschosse. Ein Attika ist nur möglich, wenn es von allen Fassaden mindestens 2m zurückversetzt ist.
	Überbauungsziffer (ÜZ)	keine ÜZ; nur Grenzabstände und GZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.20
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m
3 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
4 Umgebung	Keine Besonderen Bestimmungen – es gelten die generellen Vorgaben des Zonenreglements.	
5 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

E Benediktusplatz

Planungsabsicht	Das Areal der Garage Rank bildet den südlichen Zugang zum Dorfkern. Die zukünftige Bebauung des Areals soll die Sicht auf die Kirchtürme von der Strasse her freihalten und mit einer strassenbegleitenden 2-geschossigen Bebauung ins Zentrum leiten. Im Kreuzungsbereich bildet ein 3-geschossiger strassenbegleitender Bau den Auftakt zum Dorfkern, im rückwärtigen Teil sind freistehende 2-geschossige Bauten möglich.	
1 Nutzung	Es sind Wohn- und Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig.	
2 Baumasse	Geschosszahl	generell 2 Geschosse ohne Attika; Akzent an Kreuzung mit 3 Geschossen ohne Attika.
	Überbauungsziffer (ÜZ)	keine ÜZ; nur Grenzabstände und GZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.35
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 4)
3 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
4 Umgebung	Keine Besonderen Bestimmungen – es gelten die generellen Vorgaben des Zonenreglements.	
5 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

Beilage [4]

Detailerläuterungen zu den Spezial-
zonen

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

1 Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“

- | | |
|-------------------------|--|
| 1 Zweck | Lagerung von öffentlichen Kultur- und Sachgütern sowie Gerätschaften |
| 2 Nutzung | Zulässig ist die Lagerung von Gütern und Gerätschaften im öffentlichen Interesse, innerhalb des Gebäudes und auf der befestigten Aussenanlage. |
| 3 Bauten und Anlagen | Zulässig sind Unterhaltsarbeiten am Gebäude, der befestigten Aussenanlage und der Einzäunung, sowie bauliche Veränderungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, sofern sie dem Zonenzweck dienen.

Nicht zulässig sind An- und Neubauten sowie andere bauliche Neuanlagen. |
| 4 Empfindlichkeitsstufe | ES II |

2 Spezialzone „Pockenhaus“

- | | |
|-------------------------|---|
| 1 Zweck | Betrieb eines Wohnheims und Internats für Jugendliche / junge Erwachsene. |
| 2 Nutzung | Wohnen, Schulbetrieb und Ausbildung |
| 3 Bauten und Anlagen | Zulässig sind Unterhaltsarbeiten an den bestehenden Gebäude und der Aussenanlage sowie bauliche Veränderungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, sofern sie dem Zonenzweck dienen. |
| 4 Erschliessung | Die Erschliessung erfolgt über den Waldweg „Schwarzweg“. |
| 5 Empfindlichkeitsstufe | ES II |

3 Spezialzone Areal Emmenhof

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1 Zweck | Realisierung einer vielfältigen, urbanen Gesamtüberbauung mit attraktivem Wohn- und Aussenraum und Gewerbebetrieben. |
| 2 Nutzung | Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt. |
| 3 Bauweise | Bebauungskonzept gemäss Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017 |
| 4 Nutzungsziffern und Baumasse | Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes RRB Nr. 570 vom 28.3.2017 |
| 5 Besondere Bestimmungen | Es gilt der Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017. Die bestehenden Industriebauten (ehemalige Spinnerei / Teigwarenfabrik, Kleinwasserkraftwerk und Trafostation) müssen erhalten bleiben. |
| 6 Empfindlichkeitsstufe | ES II /Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet |

Beilage [5]

Auflistung Kulturobjekte

Vorprüfung

Derendingen, 14. August 2020

1 geschützte Kulturobjekte

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Objektname	Bezeichnung
Hauptstrasse	51a	819	Pfarrkirche Herz Jesu	Kirche
Biberiststrasse	11	1039	Allerheiligenkapelle	Kapelle
Hauptstrasse	41	823	Reformierte Kirche	Kirche
Hauptstrasse	43	822	Nordportal der Gemeindeverwaltung	Portal
Durrachstrasse	13	801	Bauernhaus Durrachstrasse 13	Bauernhaus
Hauptstrasse	90	1056	Ehem. Oele	Gewerbebau
Hauptstrasse	78a	1032	Speicher Hauptstrasse 78a	Speicher
Hauptstrasse	94b	1129	Speicher Hauptstrasse 94b	Speicher
Biberiststrasse	6	984	Speicher Biberiststrasse 6	Speicher
Hauptstrasse	111a	1169	Speicher Hauptstrasse 111a	Speicher
Bank-, Krempel-, Webergasse		div.	Arbeitersiedlung Elsässli	Wohnsiedlung
Hauptstrasse	85	917	Brunnen beim Schulhaus I	Brunnen
Hauptstrasse	43	822	Brunnen bei Gemeindeverwaltung	Brunnen
Ritterplatz		öff. Areal	Brunnen am Ritterplatz	Brunnen
Pestalozziplatz		öff. Areal	Pestalozzibrunnen	Brunnen
Lindenplatz		öff. Areal	Gefallenendenkmal Lindenplatz	Denkmal
Schwarzweg	3	99	Voluten vom Ambassadorshof	Bauteil
Hauptstrasse	77	929, 930	Gomerkingerhaus	Bauernhaus

2 Erhaltenswerte Kulturobjekte

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Einstufung OP Rev.
Emmenhofstrasse	4	737	erhaltenswert; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 definiert
Hauptstrasse	91	912	erhaltenswert
Hauptstrasse	98	1131	erhaltenswert
Hauptstrasse	111	1169	erhaltenswert
Hauptstrasse	100	1133	erhaltenswert
Oelergasse	1	1122	erhaltenswert
Textilstrasse	2	2104	erhaltenswert
Textilstrasse	2a	2105	erhaltenswert
Textilstrasse	4	2106	erhaltenswert
Textilstrasse	4a	2107	erhaltenswert
Textilstrasse	1a	1616	erhaltenswert
Textilstrasse	6	2108	erhaltenswert
Textilstrasse	6a	2109	erhaltenswert
Textilstrasse	8	2110	erhaltenswert
Textilstrasse	8a	2111	erhaltenswert
Textilstrasse	8b	2112	erhaltenswert
Textilstrasse	8c	2113	erhaltenswert
Hauptstrasse	100a	1133	erhaltenswert
Hauptstrasse	85	917	erhaltenswert
Hauptstrasse	79	920	erhaltenswert
Biberiststrasse	2	967	erhaltenswert
Emmenhofstrasse	4d	737	erhaltenswert
Hauptstrasse	51	819	erhaltenswert
Hauptstrasse	43	822	erhaltenswert
Hauptstrasse	32	772	erhaltenswert
Hauptstrasse	9	677	erhaltenswert
Gartenstrasse	5	678	erhaltenswert
Gartenstrasse	5a	678	erhaltenswert
Gartenstrasse	3	679	erhaltenswert
Gartenstrasse	1	680	erhaltenswert

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Einstufung OP Rev.
Güterstrasse	2	3123	erhaltenswert
Güterstrasse	4	3123	erhaltenswert
Güterstrasse	1	3120	erhaltenswert
Luterbachstrasse	2	129	erhaltenswert
Luterbachstrasse	4	127	erhaltenswert
Luzernstrasse	3	194	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Bahnhofstrasse	1	193	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Bahnhofstrasse	3	192	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Luzernstrasse	4	216	Kopfbau Tankstelle Fassadenfront zum Kreuzplatz
Hauptstrasse	27	1527	erhaltenswert
Hauptstrasse	29	719	erhaltenswert
Steinmattstrasse	35	652	erhaltenswert