

ZONENREGLEMENT GEBIET ATTISHOLZ

I. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN GEBIET ATTISHOLZ

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck

Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.111) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.612) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen im „Gebiet Attisholz“.

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für den in den Nutzungsplänen ausgewiesenen Perimeter „Gebiet Attisholz“. Die Nutzungsplanung beinhaltet:

- den Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen,
- den Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
- die übergeordneten Vorschriften Gebiet Attisholz (§ 2 - § 8 dieses Reglement),
- die Vorschriften zu den einzelnen Bauzonen (§ 9 - § 12 dieses Reglement) sowie weitere Festlegungen (§ 13 - § 19).

Soweit im Zonenreglement «Gebiet Attisholz» nichts anders bestimmt ist, gelten die Zonenvorschriften / die Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Riedholz (RRB Nr. xy vom TT.MT.2019) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 2 Teilleitbild

Für das Gebiet Attisholz liegt das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Riedholz am 4. Dezember 2017 verabschiedetes Teilleitbild vor. Es dient als strategische Grundlage für die Umsetzung der Planungsvorstellungen im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren.

§ 3 Richtprojekt

Das von der Grundeigentümerschaft erarbeitete Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) ist wegleitend für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen. Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dieser Grundsatz gilt bei etappenweiser Realisierung für jeden Zwischenstand. Abweichungen vom Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird. Die Beurteilung erfolgt durch die zuständige kommunale Behörde, auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats (vgl. §4 dieses Reglements).

Das Richtprojekt wird durch die Grundeigentümerschaft regelmässig überprüft und fortgeschrieben. Die Fortschreibung bedingt die Verabschiedung durch den Gemeinderat Riedholz, nach vorgängiger Anhörung des Gestaltungsbeirats.

§ 4 Qualitätssicherung

Gestaltungsbeirat

Der Gemeinderat Riedholz setzt einen Gestaltungsbeirat ein. Dieser begleitet, auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungsplanung sowie des Richtprojekts «Attisholz» (mit Erläuterungen), die planerische und bauliche Entwicklung im gesamten Perimeter «Gebiet Attisholz» langfristig. Der Gestaltungsbeirat gibt zu Planänderungen, Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.

Abweichungen von den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind durch die kommunale Behörde fachlich zu argumentieren; über den Umgang mit den Empfehlungen bzw. die Abweichungen von diesen ist im jeweiligen Verfahren Bericht zu erstatten.

Die Pflichten und Rechte des Gestaltungsbeirats werden im Anhang I dieses Reglements geregelt.

Gestaltungspläne Gebiete, für welche ein Gestaltungsplan vorgeschrieben ist, sind im Zonenplan ausgewiesen. Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG.
Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind Zwischennutzungen gemäss § 5 dieses Reglements.

Qualitätssicherung Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss / in Anlehnung an die Ordnungen 142/143 (2009) ist für Bauten mit mehr als 20 Metern Höhe (Neubauten bzw. Ersatzneubauten sowie Aufbauten im Bestand) zwingend durchzuführen (als Grundlage für die Gestaltungsplanung).

Der Gemeinderat Riedholz kann die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens auch für weitere Planungs- und Bauvorhaben verlangen (auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats).

§ 5 Zwischennutzungen

Zweck Zwischennutzungen sind Nutzungen, die zeitlich befristet sind, von der Grundnutzung abweichen können und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Emissionen nicht grösser sind als die geltende Grundnutzung vorgibt.

Zulässigkeit Zwischennutzungen bestehender Bauten / Anlagen sowie temporäre Neubauten sind zulässig.

Baubewilligung Zwischennutzungen sind baugesuchpflichtig und bedingen eine befristete Bewilligung durch die Baubehörde Riedholz. Über allfällige Fristverlängerungen befindet die Baubehörde.

§ 6 Mobilität

Generelles Mobilitätskonzept Für das Gebiet Attisholz liegt ein generelles Mobilitätskonzept vor, welches die Zielsetzungen und Vorgaben für die Mobilitäts- und Verkehrsaspekte festlegt (Kontextplan AG, 09.12.2020).

Modal Split für die Wohn- und Mischzone Attisholz Der für die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) definierte Modal Split von 50% / 35% / 15% ist für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen in der Wohn- und Mischzone Attisholz verbindlich (Modal Split auf Basis von Anzahl Wegen, für den Ziel- und Quellverkehr, ohne Areal-Binnenverkehr).

Spezifisches Mobilitätskonzept Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans bzw. Baugesuchs im Perimeter «Gebiet Attisholz» ist ein verbindliches und spezifisches Mobilitätskonzept einzureichen. Die zu behandelnden Inhalte sind:

- Ausgangslage:
Vorgesehene Nutzungen, Angaben zu den Geschossflächen, Potenzialabschätzungen von Einwohnern / Arbeitsplätzen / Kunden / Besuchern sowie die entsprechende Mobilitätsnachfrage inklusive der Verteilung auf die Verkehrsmittel gemäss dem definierten Modal Split.
- Öffentlicher Verkehr (ÖV):
Überprüfung des bestehenden Angebots und nachfragegerechte Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT).
- Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Bemessung und Konzeption der erforderlichen Parkfelder inkl. Bewirtschaftung sowie unter Berücksichtigung aller Synergiepotenziale u.a. mit bestehender Parkierung und Massnahmen des Mobilitätsmanagements. Allfällige Massnahmen zur Gewährleistung der Siedlungsverträglichkeit (Verkehrssicherheit, Leistungsfähigkeit, Beschränkung von Immissionen, usw.)
- Fuss- und Veloverkehr (FVV):
Bemessung der Veloabstellplätze und weitere Massnahmen zur Förderung.
- Mobilitätsmanagement:
Einbezug bestehender Massnahmen und deren Weiterentwicklung sowie neue Massnahmen.
- Spezifische Festlegungen zum Monitoring und Controlling.

Mobilitätsgremium	Der Gemeinderat setzt ein Mobilitätsgremium mit Vertretern der Grundeigentümerschaft, den zuständigen kommunalen Behörden, des Amts für Verkehr und Tiefbau (AVT) und allenfalls weiteren zuständigen kantonalen Behörden ein. Dieses Gremium beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben hinsichtlich Mobilitäts- und Verkehrsaspekte und gibt Empfehlungen betreffend Umsetzung und Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Mobilitätskonzepts sowie betreffend Sicherstellung des Mobilitätsmanagements inklusive Monitoring und Controlling zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.
Management, Monitoring und Controlling	<p>Das Mobilitätsmanagement sowie das Monitoring und Controlling sind übergeordnet für den Perimeter „Gebiet Attisholz“ durch die Grundeigentümerschaft zu organisieren und umzusetzen. Die Grundeigentümerschaft beauftragt dazu einen externen Fachplaner / eine externe Fachplanerin Verkehr. Die Verkehrsauswirkungen sind periodisch zu erfassen und nach den Vorgaben des generellen Mobilitätskonzeptes bzw. der spezifischen Mobilitätskonzepte zu überprüfen. Bei Bedarf sind geeignete Massnahmen zu ergreifen. Zudem ist durch die Grundeigentümerschaft ein Inventar zum Stand der effektiven Nutzung und der zugehörigen Abstellplätze zu führen. Die Berichterstattung erfolgt in der Regel im Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren (spezifische Mobilitätskonzepte) bzw. mindestens im 5-Jahres-Rhythmus zuhanden des Mobilitätsgremiums.</p> <p>Auf Basis des Monitorings und Controllings, der zwischenzeitlichen fachlichen, technischen und rechtlichen Entwicklungen sowie des zum Planungszeitpunkt bestehenden Angebots des öffentlichen Verkehrs wird das generelle Mobilitätskonzept bei Bedarf durch das Mobilitätsgremium angepasst bzw. weiterentwickelt. Das Gremium ist zuständig für die fachliche Begleitung und stellt Antrag an den Gemeinderat Riedholz.</p>

§ 7 Energie und Nachhaltigkeit

Grundsatz und Zielsetzung	Das Areal wird bezüglich Energie und Nachhaltigkeit umfassend betrachtet. Die Ziele aus dem Energiekonzept der Gemeinde Riedholz 2019 - 2022 werden übernommen. Die Entwicklung orientiert sich an den Zielen der 2000W-Gesellschaft und am SIA-Effizienzpfad 2040.
Wärme- und Kälteversorgung	Die Wärmeversorgung (und soweit möglich die Kälteversorgung) der Wohnzone Attisholz und Mischzone Attisholz ist durch erneuerbare und CO ₂ neutrale Abwärme sicherzustellen, sofern diese ökonomisch und ökologisch sinnvoll und die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Für das Erreichen der CO ₂ neutralen Wärmelieferung ist durch die zuständige kommunale Behörde eine angemessene Übergangsfrist zu gewähren, sofern diese in der ersten Etappe nachweislich noch nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. In zweiter Priorität ist auf dem Areal vorhandene Umweltwärme zu nutzen (z.B. Erdwärme, Aarewasser, usw.). Bei der Nutzung von Umweltwärme sind die benötigten Voruntersuchungen (z.B. Erkundungsbohrungen) durchzuführen und die entsprechenden Gesetzgebungen einzuhalten (z.B. GSchG/GSchV).
Versorgung mit Elektrizität	Die Versorgung mit Elektrizität soll mit einem hohen Anteil auf dem Areal selbst produziertem Strom aus erneuerbaren Quellen gewährleistet werden (z.B. Solarenergie).
Graue Energie	Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung von bestehender Bausubstanz sowie kompakter Neubausvolumen wird der Bedarf an grauer Energie für die Erstellung / Umbau / Erneuerung der Gebäude reduziert.
Recycling	Materialien aus Gebäudeabbrüchen, Erdverschiebungen usw. sollen möglichst lokal rezykliert und wieder auf dem Areal verwendet werden.
Elektromobilität / nachhaltige Mobilitätsformen	In der Wohnzone Attisholz und Mischzone Attisholz sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Velos in genügender Anzahl mit der notwendigen Infrastruktur (insbesondere Ladestationen) auszustatten bzw. entsprechend vorzubereiten.
Lichtemissionen	Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Umgang mit Lichtemissionen ist im Rahmen nachfolgender Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

Naturwerte	Vorgängig und als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen ist das bestehende Naturinventar Riedholz 2009 für den Perimeter «Gebiet Attisholz» zu aktualisieren und ein Naturkonzept mit verbindlichen Schutz-, Unterhalts- und Pflegemassnahmen inkl. Fördermassnahmen für die Biodiversität und den Artenschutz zu erarbeiten. Die Zuständigkeit liegt bei den kommunalen Behörden, die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümerschaft von GB Riedholz Nr. 232.
Spezifische Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte	Im Rahmen nachfolgender Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren sind für jede einzelne Etappe detaillierte Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte gemäss den Vorgaben dieses Paragraphen einzureichen.

§ 8

Nutzungsmass

Nutzungsmass

Für den Perimeter „Gebiet Attisholz“ wird als Nutzungsmass die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss sia Ordnung 416 festgelegt (vgl. Anhang II).

Auf die Festlegung von Nutzungsziffern gemäss KBV wird verzichtet (mit Ausnahme der Wohnzone Attisholz bzw. der Gewerbezone mit Wohnen Attisholz).

II. ZONENVORSCHRIFTEN GEBIET ATTISHOLZ

§ 9

Wohnzone Gehöfte

WG

Zweck

Die Wohnzone Gehöfte bezweckt ein hochwertiges Wohnen im Bestand sowie eine sorgfältige Ergänzung der bestehenden „Gehöfte“ (Gebiet A: Hübeli, Gebiet B: Bad Attisholz, Gebiet C: Zelgli) unter Wahrung des Gehöft- und Landschaftscharakters.

Nutzung

Wohnen sowie untergeordnet nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen.

Bauweise und Gestaltung

Um- und Anbauten sowie Neu- bzw. Ersatzneubauten nehmen bezüglich ihrer Ausrichtung auf die Bestandesbauten Rücksicht und ordnen sich in der Gesamthöhe dem Bestand unter.

Als Neu- bzw. Ersatzneubauten sind nur Doppel-/Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmass

In den im Bauzonenplan bezeichneten oberirdischen Baubereichen sind Neubauten wie folgt zulässig:

Gebiet A max. HNF: 4'000 m²

Gebiet B max. HNF: 300 m²

Gebiet C max. HNF: 3'000 m²

Ersatzneubauten und massvolle Erweiterungen bleiben zulässig.

Weitere Massvorschriften

Geschosszahl: min. 2-geschossig / max. 3-geschossig

Es ist kein Attikageschoss zulässig.

Fassadenhöhe: Bei 2-geschossiger Bauweise max. 7.50 m

Bei 3-geschossiger Bauweise max. 10.50 m

Gebäudelänge: max. 30.00 m

Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Teilgebiete A1 und C jeweils gemeinschaftlich und unterirdisch (Ausnahme: oberirdische Besucherparkplätze). Die Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang III KBV gelten als Maximalwerte (Bezugseinheit: oberirdische Geschossflächen oGF).

Gestaltung Die Aussenraumgestaltung (Möblierung, Bepflanzung, Wegführung) für die einzelnen Gebiete ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen. Eine möglichst gemeinschaftliche Gestaltung ist anzustreben; die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

§ 10 Wohnzone Attisholz WA

Zweck Die Wohnzone Attisholz dient der qualitativ hochwertigen Wohnnutzung und hat sich im Übergang zwischen dem ehemaligen Industrieareal hin zur offenen Landschaft mit Sorgfalt ins Landschaftsbild zu integrieren.

Nutzung Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.). Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Dachgestaltung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmass max. HNF: 10'000 m²

Weitere Massvorschriften
Geschosszahl: min. 2-geschossig / max. 3-geschossig
Fassadenhöhe: Bei 2-geschossiger Bauweise max. 7.50 m
Bei 3-geschossiger Bauweise max. 10.50 m
Grünflächenziffer min. 40 %

Besondere Bestimmungen Die Schutzziele des Wasser- und Zugvogelreservats sowie des kantonalen Naturschutz-Reservats sind im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die Grünflächen sind ausschliesslich mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Steilböschungen sind als artenreiche Magerwiesen zu belassen und sachgerecht zu unterhalten bzw. neu anzulegen.

§ 11 Mischzone Attisholz MZA

Zweck Die Mischzone Attisholz bezweckt die schrittweise, qualitativ hochwertige, bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals Attisholz zu einem durchmischten, lebendigen und vielseitigen Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Identität der industriellen Vergangenheit als Qualitäts- und Identifikationsmerkmal und Label ist langfristig zu erhalten.

Nutzung Wohnen sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Kultur sowie öffentliche Nutzungen.
Nicht zulässig sind Fachmärkte, regionale Einkaufszentren, Logistikzentren u. ä. mit hohem Publikums- bzw. Güterverkehr.

Dachgestaltung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmass max. HNF: 168'000 m²

Weitere Massvorschriften
Geschosszahl: Die max. Geschosszahl ist im Gestaltungsplan festzulegen.
Gesamthöhe: Die zulässige Gesamthöhe definiert sich nach der Geschosszahl. Hohe Bauten mit mehr als 20 Meter Gesamthöhe (Neubauten, Ersatzneubauten aber auch Aufbauten) bedürfen zwingend ein zusätzliches qualitätssicherndes Verfahren.
Die zulässige Gesamthöhe für Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan hat sich an den Bestandesbauten zu orientieren.

Gestaltungsplanpflicht Für die gesamte Mischzone Attisholz gilt die Gestaltungsplanpflicht. Dabei kann der Gestaltungsplanpflicht mit mehreren Gestaltungsplänen während der etappenweisen Entwicklung des Areals nachgekommen werden.

Besondere Bestimmungen

Die Schutzziele des Wasser- und Zugvogelreservats sowie des kantonalen Naturschutzreservats «Aare» sind im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

§ 12

Gewerbezone mit Wohnen Attisholz

GWA

Zweck

Die Gewerbezone mit Wohnen Attisholz bezweckt gewerbliche Nutzungen mit einem untergeordneten Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen. Dabei hat eine zukünftige Entwicklung den bestehenden Qualitäten (z.B. Bauten und Anlagen, Übergang zur Landwirtschaftszone) Rechnung zu tragen.

Nutzung

Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnnutzung. Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal 50 % der realisierten, oberirdischen Geschossfläche (oGF) beschränkt.

Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Betriebe sowie Betriebe mit übermässigen Immissionen. Ausgeschlossen sind auch Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Werkhöfe des Baugewerbes sowie dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienende Garagen. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der realisierten, oberirdischen Geschossfläche (oGF) nicht überschreiten.

Geschossflächen von Hotels, Tagesstätten und Residenzen des Gesundheitswesens sowie vergleichbare Nutzungen können sowohl dem Wohn- als auch dem Gewerbeanteil zugeordnet werden.

Dachgestaltung

Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Massvorschriften

Überbauungsziffer max. 30 %

Grünflächenziffer min. 30 %

Geschosszahl min. 2-geschossig, max. 3-geschossig

Bei 3-geschossiger Bauweise ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

Fassadenhöhe max. 10.50 m

Gesamthöhe max. 12.00 m

Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Restaurant Attisholz Für die im Bauzonenplan als Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgewiesenen Parzellen gilt keine Beschränkung des Wohnanteils. Reine Wohnbauten sind zulässig.

§ 13

Öffentliche Freiräume

Gestaltungskonzepte

Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans bzw. Baugesuchs sind für die nachfolgend aufgeführten öffentlich zugänglichen Freiräume auf den jeweiligen Zweck abgestimmte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte einzureichen. Diese haben Aussagen zu Planung, Erstellung, Gestaltung, Betrieb und baulichem Unterhalt zu beinhalten.

Drehscheibe

Zentraler Brückenkopf des Areals, Anbindungs- und Zirkulationsraum für den ÖV und FVV.

Boulevard

Urbane Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität, identitätsstiftender Raum für das ganze Areal mit hoher Interaktion zu den Nutzungen in den Gebäuden.

Arena

Freiraum als Ort der Zusammenkunft für öffentliche Veranstaltungen aller Art.

Kochereiplatz

Zentraler, parkartiger Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsraum für Besucher und Bewohner.

An der Aare

Platz mit städtischem Charakter und räumlicher Anbindung an den Aareraum, öffentlicher Zugang an Aareufer (mittlerer Abschnitt).

Uferpromenade Promenade als Verbindung der städtischen Freiräume im Ostteil und Landschaftsräumen im Westen des Areals. Im westlichen Abschnitt ist der Wald prägendes Element. Im mittleren Abschnitt ist der Zugang zur Aare zu ermöglichen. Im östlichen Abschnitt ist die bestehende Mauer prägendes Element und zu erhalten.

§ 14

Geschützte / markante Einzelbäume Gebiet Attisholz

Zweck Die im Bauzonen- und Gesamtplan ausgewiesenen, geschützten bzw. markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind zu erhalten.

Geschützte Einzelbäume Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der kommunalen Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.

Markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen Bei Beseitigung oder Absterben der Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten im Perimeter «Gebiet Attisholz» vorzunehmen (nach Möglichkeit in der Nähe des ursprünglichen Standortes).

§ 15

Hostettzone

Zweck Die Hostettzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Ortsbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Nutzung Die Hostettzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und darf ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hostetten (Hochstammobstbäume) zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

Beseitigung und Ersatz Eine Beseitigung der Obstbäume ist in der Regel nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung). Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten im Perimeter der Hostettzone vorzunehmen; die Ersatzpflanzung hat eine bestehende Hostettgruppe zu ergänzen (keine Einzelbäume).

§ 16

Freihaltekorridor Inselibächli

Der im Erschliessungsplan ausgewiesene Freihaltekorridor Inselibächli bezweckt die Sicherung des für die Ausscheidung des Gewässerraums bzw. für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) und Siedlungsentwässerung notwendigen Raumbedarfs.

Die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV mit entsprechenden Vorschriften sowie die genaue Linienführung und Ausgestaltung des Inselibächli erfolgt in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Dieses Nutzungsplanverfahren ist spätestens zum Zeitpunkt der Beplanung eines an den Freihaltekorridor angrenzenden Baubereichs zu erarbeiten und bewilligen zu lassen. Der Geltungsbereich hat den gesamten Freihaltekorridor zu beinhalten.

§ 17

Wasser- und Zugvogelreservat

Zweck Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung dienen dem Schutz und der Erhaltung der Zugvögel und der ganzjährig in der Schweiz lebenden Wasservögel.

Objekt und Schutzziele Objektnummer 113: Aare bei Solothurn und Naturschutzreservat Aare Flumenthal. Es gelten die Bestimmungen gemäss der Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV, SR 922.32).

§ 18

Kantonales Naturreservat „Aare“

Zweck

Kantonale Naturreservate sind mit Schutzverfügungen oder mit Nutzungsplänen geschützte Gebiete oder Objekte. Ihre Zweckbestimmung ist Naturschutz im weitesten Sinn. Sie haben nationale oder kantonale Bedeutung.

Objekt und
Schutzziele

Nr. 2.08: Aarelauf. Ziele:

- Lebensräume (Biotope) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen erhalten und aufwerten.
- Bedeutende Landschaftsformen und erdgeschichtliche Zeugnisse (Geotope) bewahren.

§ 19

Naturgefahren

Zweck

Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.

Darstellung

Die in der Naturgefahrenhinweiskarte (Geoportal Kanton Solothurn) dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich.

Handlungsbedarf

Solange das Inselibächli nicht auf das Schutzziel HQ100 inklusive Freibord von 50 cm offengelegt und revitalisiert ist, besteht ein Handlungsbedarf für Sicherheitsmassnahmen an Bauten und Anlagen bezüglich Hochwasserschutz. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen entsprechend Rechnung zu tragen. Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde Riedholz prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Bis zur Offenlegung und Revitalisierung des Inselibächli, ist im Rahmen des Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahrens mit der Koordinationsstelle Naturgefahren, Amt für Umwelt zusammen zu arbeiten.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 20

Verfahren

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

§ 21

Inkrafttreten und Übergangsrecht

In Kraft treten

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

Anwendungsbe-
reich

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

§ 22

Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Zonenreglements betreffend das Gebiet Attisholz mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1295 vom 27. Juni 2000 aufgehoben.

IV GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 8. Februar bis 19. März 2021

Beschlossen vom Gemeinderat

Riedholz, 5. Juli 2021

Die Gemeindepräsidentin:

S. Nonski



Die Gemeindeschreiberin:

S. Meider

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. *2021/1805* vom *6. Dezember 2021*

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. *2* vom *14. Januar 2022*

Der Staatschreiber :



A. F.

1. Name, Zusammensetzung, Amtsdauer

Art. 1 Der «Gestaltungsbeirat Gebiet Attisholz» ist eine beratende Kommission der Einwohnergemeinde Riedholz. Er hat keine selbstständige Verwaltungsbefugnis.

Art. 2 Der Gestaltungsbeirat setzt sich folgendermassen zusammen:

- Präsident/Präsidentin der Baukommission der Gemeinde Riedholz (ex officio)
- Präsident/Präsidentin der Planungskommission der Gemeinde Riedholz (ex officio)
- 2 verwaltungsexterne Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau
- 1 verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur
- Beauftragte Person Ortsbildschutz, Kanton Solothurn (von Amtes wegen)
- Vertretung einer Naturschutzorganisation bzw. –Institution (mit beratender Stimme)
- Vertretung der Halter AG
- Ortsplaner/-in der Gemeinde Riedholz (mit beratender Stimme)

Der Vorsitz übernimmt eine Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn die drei Fachbereiche (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ortsbildschutz) anwesend sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet der / die Vorsitzende. Die Vertretung der Naturschutzorganisation bzw. –Institution sowie der Ortsplaner/-in der Gemeinde Riedholz besitzen kein Stimmrecht und wirken mit beratender Stimme.

Art. 3 Die Mitglieder werden vom Gemeinderat Riedholz für 4 Jahre gewählt.

2. Aufgaben

Art. 4 Der Beirat berät die Einwohnergemeinde Riedholz bei der Qualitätssicherung des Städtebaus und des Freiraums sowie der Architektur aller zukünftiger Planungs- und Bauvorhaben im gesamten Gebiet Attisholz. Er beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben auf ihre:

- städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten
- ihre Verträglichkeiten mit den Anforderungen und Rahmenbedingungen aus der Nutzungs- und Gestaltungsplanung

Änderungsanträge an den für das Gebiet Attisholz gültigen Planungsinstrumenten (Bauzonen- und Gesamtplan mit Zonenvorschriften, Erschliessungsplan, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften) müssen vom Beirat geprüft werden.

Der Gestaltungsbeirat gibt Empfehlungen zu allen im Gebiet Attisholz eingereichten Planungs- und Bauvorhaben zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde. Der Beirat macht keine planungs- und baurechtliche Prüfung. Seine Empfehlungen fliessen jedoch in diese ein.

Art. 5 Projekte, die aus einem allfälligen Konkurrenzverfahren in Anlehnung / gemäss SIA hervorgegangen sind und in der Umsetzung den Empfehlungen des Preisgerichtes folgen, sollen vom Gesamtbeirat nicht behandelt werden, sofern ihm die Grundlagen zum Verfahren zur Prüfung vorgelegt wurden und der Beirat angemessen in der Fachjury vertreten war (mind. mit je einer Fachperson aus den Bereichen «Architektur/Städtebau» sowie «Landschaftsarchitektur» sowie einer Vertretung aus der Gemeinde).

3. Arbeitsweise

Art. 6 Der Beirat tagt nach Bedarf und nach Vorliegen von Planungs- und Bauvorhaben.

Art. 7 Die Projekte werden in der Regel durch die Planenden / die Bauherrschaft dem Beirat präsentiert. Dieser macht Vorgaben bezüglich der beizubringenden Informationen.

Art. 8 Ist ein Mitglied befangen, zum Beispiel als Planende / Architekt/-in / Landschaftsarchitekt/-in eines eingereichten Projektes oder als Vertretung der Bauherrschaft, muss es in den Ausstand treten. Ist dadurch einer der drei Fachbereiche (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ortsbildschutz) betroffen, ist durch den Gemeinderat frühzeitig ein Ersatzmitglied zu wählen.

Art. 9 Das Protokoll wird vom Ortsplaner / von der Ortsplanerin verfasst.

Art. 10 Die Mitglieder des Beirates sind verpflichtet, über Inhalt und Ergebnis der Beratung Verschwiegenheit zu bewahren.

4. Öffentlichkeitsarbeit

Art. 11 Die Berichterstattung zu den Geschäften des Gestaltungsbeirats gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit ist Sache der zuständigen Behörde.

5. Entschädigung

Art. 12 Der Aufwand der verwaltungsexternen Fachpersonen und des Ortsplaners/der Ortsplanerin werden mit einem Stundenansatz von CHF 180.-- plus Spesen vergütet. Zusätzliche Beratungsaufwendungen werden individuell im Voraus durch den Gemeinderat festgelegt und nach Aufwand entschädigt.

Die aufgelaufenen Honorare werden den jeweiligen Gesuchsstellenden im Rahmen des Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens in Rechnung gestellt. Auf Wunsch wird nach Kenntnisnahme des Projektes eine Kostenschätzung abgegeben. Im Fall einer Ablehnung bzw. eines Rückzuges des Baugesuchs ist die Gebühr trotzdem geschuldet.

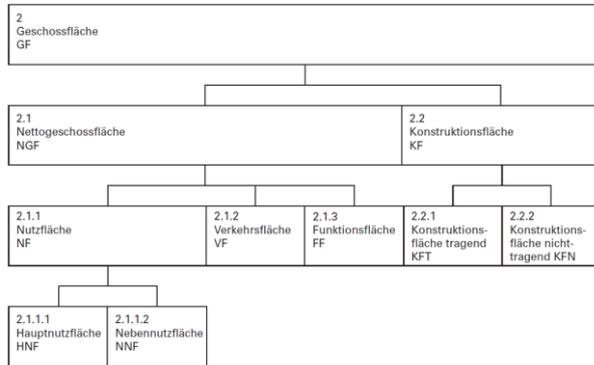
6. Schlussbestimmungen

Art. 13 Der Gestaltungsbeirat wird definitiv bestimmt und eingesetzt, wenn die Nutzungsplanung in Kraft tritt.

Art. 14 Diese Geschäftsordnung ist integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung Gebiet Attisholz.

ANHANG II HAUPTNUTZFLÄCHEN

GESCHOSSFLÄCHE GF



Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Nicht angerechnet wird die Nebennutzfläche NNF. Diese ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrträume.