

Zonenreglement

Gemeinde Oekingen

Stand: 7.8.2020 **Auflage**

Das vorliegende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oekingen 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 Ergänzungen 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 Oekingen. |
| 2 Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Oekingen. |
| 3 Planbeilagen | Die Ausführungen des Reglemente beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne:
a) Bauzonenplan 1:2'000
b) Gesamtplan 1:5'000
c) Erschliessungspläne 1:1'000 |
| 4 Stellung zum alten Recht | In Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden, gilt die Besitzstandgarantie nach §34 ^{ter} PBG. |

§ 2 Übergeordnete Bestimmungen

- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Klein- und Nebenbauten | <i>Definition</i>
Als Klein- und Nebenbauten gelten 1-geschossige Gebäude ohne Wohn- oder gewerbliche Nutzung.

<i>Gestaltung</i>
Die Klein- und Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung den Hauptbauten unter zu ordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten.

<i>Grenz- und Gebäudeabstand</i>
Unter Vorbehalt feuerpolizeilicher, ästhetischer und wohngyienischer Interessen 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 dürfen einen maximalen Durchmesser von 1.0m aufweisen und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- Sonnenkollektoren / Fotovoltaik Anlagen*
Genügend angepasste und nicht im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG auf geschützten Objekten vorgesehene Solaranlagen, sind nicht mehr baubewilligungspflichtig. Es gilt jedoch die Meldepflicht an die kommunale Baubehörde. Entsprechende Formulare stehen auf der Homepage des Kantons Solothurn (www.bd.so.ch) oder auf der Homepage der Gemeinde (www.oekingen.ch) zur Verfügung.
- Mobilfunkanlagen*
Mobilfunkanlagen dürfen nicht störend in Erscheinung treten. In den Kernzonen (KEN / KER) sind Mobilfunkantennen nicht gestattet.
- 3 Nutzungsbonus
- Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:
- a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 20% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden.
- b) Bei architektonisch und wohngyienisch guten, der landschaftlichen Umgebung angepassten Arealüberbauungen kann, ausschliesslich in den Kernzonen, ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschoszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Voraussetzung dafür ist die vorgängige Erstellung und Genehmigung eines Gestaltungsplanes.
- 4 Bepflanzungen und Umgebungsgestaltung
- Der Aussenraumgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.
Eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben.
Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).
Eine Gestaltung der Grünflächen als Stein- oder Schottergarten im grösseren Umfang ist nicht zulässig.
- 5 Gebiete mit gültigen Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht
- siehe §3
- 6 Sexgewerbe
- In sämtlichen Wohn- und Kernzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars oder ähnliches) nicht zulässig.

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

1 Zweck	Innerhalb der Bauzone 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	1: GP Jurastrasse, RRB 1986/3083 vom 14.10.1986 2: GP GB Nr. 1050 + 1052 an der Waldstr., RRB 2011/367 vom 22.02.11

§ 4 Unterteilung der Zonen und Gebiete

1 Bauzonen	Wohnzone 1-geschossig Wohnzone 2-geschossig Kernzone Erhaltung 2 geschossig Kernzone Entwicklung 3 geschossig Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	W1 W2 KER KEN-3 oeBA
2 Nicht Bauzonen und eingeschränkte Bauzonen	Landwirtschaftszone Freihaltezone	LW FH
3 Schutzzonen	Uferschutzzone <i>(kommunal)</i> Landschaftsschutzzone <i>(kommunal)</i>	US LSS
4 Gebiete	geschützte, archäologische Fundstellen Schadstoffbelastete Böden belastete Standorte	
5 Einzelobjekte	Kulturobjekte <i>(geschützt / schützenswert)</i> erhaltenswerte Einzelbäume	
6 Nutzung	Die Nutzung der Zonen und Gestaltungsvorschriften richten sich nach den §§30 ff des PBG sowie den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 5	Wohnzone 1-geschossig	W1
1 Zweck	Wohnen und nicht störende Gewerbenutzungen	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der Wohnzone W2 angepasst sind.	
3 Bauweise	freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser	
4 Baumasse	max. Geschosshöhe: 1 max. Überbauungsziffer: 0.35 Nutzungsbonus: gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) möglich min. Grünflächenziffer: 0.35 Bei Bauvorhaben innerhalb des Bestandes, bei denen zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen, kann die Baubehörde eine Reduktion der minimalen Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen. Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden. max. Fassadenhöhe: 4.50m max. Gebäudelänge: 40.00m Dachform: nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig Dachneigung: min. 20° / max. 35° Materialisierung Dach: Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit zulässig Stellung: First- und Längsseite hangparallel Ausnahmen: Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet	

§ 6	Wohnzone 2-geschossig	W2
-----	-----------------------	----

1	Zweck	Wohnen und nicht störende Gewerbenutzungen																						
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der Wohnzone W2 angepasst sind.																						
3	Bauweise	Ein- und Mehrfamilienhäuser																						
4	Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">max. Geschosszahl:</td> <td style="width: 10%;">2</td> </tr> <tr> <td>max. Überbauungsziffer:</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsbonus:</td> <td>gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) möglich</td> </tr> <tr> <td>min. Grünflächenziffer:</td> <td>0.35</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">Bei Bauvorhaben innerhalb des Bestandes, bei denen zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen, kann die Baubehörde eine Reduktion der minimalen Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen.</p> <p style="margin-left: 20px;">Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">max. Fassadenhöhe:</td> <td style="width: 10%;">7.50m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudelänge:</td> <td>40.00m</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>min. 25° / max. 40°</td> </tr> <tr> <td>Materialisierung Dach:</td> <td>Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit zulässig</td> </tr> <tr> <td>Stellung:</td> <td>First- und Längsseite hangparallel</td> </tr> <tr> <td>Ausnahmen:</td> <td>Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.</td> </tr> </table>	max. Geschosszahl:	2	max. Überbauungsziffer:	0.30	Nutzungsbonus:	gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) möglich	min. Grünflächenziffer:	0.35	max. Fassadenhöhe:	7.50m	max. Gebäudelänge:	40.00m	Dachform:	nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig	Dachneigung:	min. 25° / max. 40°	Materialisierung Dach:	Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit zulässig	Stellung:	First- und Längsseite hangparallel	Ausnahmen:	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.
max. Geschosszahl:	2																							
max. Überbauungsziffer:	0.30																							
Nutzungsbonus:	gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) möglich																							
min. Grünflächenziffer:	0.35																							
max. Fassadenhöhe:	7.50m																							
max. Gebäudelänge:	40.00m																							
Dachform:	nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig																							
Dachneigung:	min. 25° / max. 40°																							
Materialisierung Dach:	Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit zulässig																							
Stellung:	First- und Längsseite hangparallel																							
Ausnahmen:	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.																							
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet																						

§ 7 Kernzone Erhaltung 2-geschossig KER

1	Zweck	Erhaltung des Dorfbildes mit seiner Durchmischung von Wohnen und dörflichem Gewerbe sowie seinem erhaltenswerten Strassenbild von baulich und geschichtlich wertvollen Bauten und ihrer Umgebung.																												
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der Kernzone Erhaltung angepasst sind.																												
3	Bauweise	Ein- und Mehrfamilienhäuser																												
4	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">max. Geschosszahl:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">max. Überbauungsziffer:</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Nutzungsbonus:</td> <td>gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) oder (b) möglich</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">min. Grünflächenziffer:</td> <td>0.35</td> </tr> </table> <p>Bei Bauvorhaben innerhalb des Bestandes, bei denen zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen, kann die Baubehörde eine Reduktion der minimalen Grünflächenziffer auf 0.25 zulassen.</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">max. Fassadenhöhe:</td> <td>7.50m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">max. Gebäudelänge:</td> <td>40.00m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachform:</td> <td>nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachneigung:</td> <td>min. 35° / max. 45° Gehrschilder / Walme 55°</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Materialisierung Dach:</td> <td>Tonziegel Natur rot und braun zulässig</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachvorsprünge:</td> <td>Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dacheinschnitte:</td> <td>nicht gestattet</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachaufbauten:</td> <td>nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Dachfenster:</td> <td>max. 1.20m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Ausnahmen:</td> <td>Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An-/Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.</td> </tr> </table>	max. Geschosszahl:	2	max. Überbauungsziffer:	0.40	Nutzungsbonus:	gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) oder (b) möglich	min. Grünflächenziffer:	0.35	max. Fassadenhöhe:	7.50m	max. Gebäudelänge:	40.00m	Dachform:	nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig	Dachneigung:	min. 35° / max. 45° Gehrschilder / Walme 55°	Materialisierung Dach:	Tonziegel Natur rot und braun zulässig	Dachvorsprünge:	Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m	Dacheinschnitte:	nicht gestattet	Dachaufbauten:	nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet	Dachfenster:	max. 1.20m ²	Ausnahmen:	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An-/Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.
max. Geschosszahl:	2																													
max. Überbauungsziffer:	0.40																													
Nutzungsbonus:	gemäss § 2 Nutzungsbonus (a) oder (b) möglich																													
min. Grünflächenziffer:	0.35																													
max. Fassadenhöhe:	7.50m																													
max. Gebäudelänge:	40.00m																													
Dachform:	nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig																													
Dachneigung:	min. 35° / max. 45° Gehrschilder / Walme 55°																													
Materialisierung Dach:	Tonziegel Natur rot und braun zulässig																													
Dachvorsprünge:	Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m																													
Dacheinschnitte:	nicht gestattet																													
Dachaufbauten:	nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet																													
Dachfenster:	max. 1.20m ²																													
Ausnahmen:	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An-/Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.																													

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 5 | Besondere Bestimmungen | 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.

Der Charakter der Dachlandschaften darf durch allfällige Dachaufbauten oder technische Einrichtungen nicht wesentlich verändert oder gestört werden. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet |

§ 8	Kernzone Entwicklung 3-geschossig	KEN-3
------------	--	--------------

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|---|--------------------|---|-------------------------|------|----------------|--------------------------------------|-------------------------|------|--|--|--------------------|--------|--------------------|--------|-----------|---|--------------|---|------------------------|--|-----------------|------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|---|--------------|-------------------------|
| 1 | Zweck | Entwicklung eines Zentrumsbereiches | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Bauweise | Doppeleinfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Baumasse | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">max. Geschosshöhe:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>max. Überbauungsziffer:</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsbonus:</td> <td>gemäss § 2 Nutzungsbonus (b) möglich</td> </tr> <tr> <td>min. Grünflächenziffer:</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.</td> </tr> <tr> <td>max. Fassadenhöhe:</td> <td>10.50m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudelänge:</td> <td>40.00m</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>min. 35° / max. 45°
Gehrschilder / Walme 55°</td> </tr> <tr> <td>Materialisierung Dach:</td> <td>Tonziegel Natur rot und braun zulässig</td> </tr> <tr> <td>Dachvorsprünge:</td> <td>Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m</td> </tr> <tr> <td>Dacheinschnitte:</td> <td>nicht gestattet</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten:</td> <td>nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet</td> </tr> <tr> <td>Dachfenster:</td> <td>max. 1.20m²</td> </tr> </table> | max. Geschosshöhe: | 3 | max. Überbauungsziffer: | 0.40 | Nutzungsbonus: | gemäss § 2 Nutzungsbonus (b) möglich | min. Grünflächenziffer: | 0.35 | | Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden. | max. Fassadenhöhe: | 10.50m | max. Gebäudelänge: | 40.00m | Dachform: | nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig | Dachneigung: | min. 35° / max. 45°
Gehrschilder / Walme 55° | Materialisierung Dach: | Tonziegel Natur rot und braun zulässig | Dachvorsprünge: | Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m | Dacheinschnitte: | nicht gestattet | Dachaufbauten: | nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet | Dachfenster: | max. 1.20m ² |
| max. Geschosshöhe: | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Überbauungsziffer: | 0.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nutzungsbonus: | gemäss § 2 Nutzungsbonus (b) möglich | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| min. Grünflächenziffer: | 0.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Fassadenhöhe: | 10.50m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Gebäudelänge: | 40.00m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachform: | nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung: | min. 35° / max. 45°
Gehrschilder / Walme 55° | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Materialisierung Dach: | Tonziegel Natur rot und braun zulässig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachvorsprünge: | Ort min. 0.50m / Traufe min. 0.80m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dacheinschnitte: | nicht gestattet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachaufbauten: | nur an Dachlandschaft angepasste Einzellukarnen gestattet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachfenster: | max. 1.20m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

	Ausnahmen:	Bei Arealüberbauungen kann mit entsprechender Begründung im Rahmen eines Qualitätsverfahrens (Gestaltungsplan) von den Vorgaben zur Dachausgestaltung abgewichen werden.
5	Besondere Bestimmungen	In der Kernzone Entwicklung sollen vorzugsweise architektonisch und wohngigienisch gute, der landschaftlichen Umgebung angepasste Arealüberbauungen entstehen.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 9 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** **oeBA**

1	Zweck	Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen										
2	Nutzung	öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen										
3	Bauweise	offen										
4	Baumasse	<table> <tr> <td>max. Geschosszahl:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>min. Grünflächenziffer:</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.</td> </tr> <tr> <td>max. Fassadenhöhe:</td> <td>10.50m</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>alle Dachformen zulässig</td> </tr> </table>	max. Geschosszahl:	3	min. Grünflächenziffer:	0.35		Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.	max. Fassadenhöhe:	10.50m	Dachform:	alle Dachformen zulässig
max. Geschosszahl:	3											
min. Grünflächenziffer:	0.35											
	Bei Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.											
max. Fassadenhöhe:	10.50m											
Dachform:	alle Dachformen zulässig											
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §34 und §§42 ff PBG unterstellt.										
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II										

3. Nicht – Bauzonen und eingeschränkte Bauzonen

§ 10	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 Baumasse	max. Geschosshöhe:	2
	max. Fassadenhöhe:	7.50m
	Dachform:	nur Sattel-, Krüppelwalmdach oder Walmdach beidseitig gleich geneigt zulässig
	Dachneigung:	sind im Einzelfall nach folgenden Richtwerten festzulegen Gesamtensemble min. 15° / max. 45° Wohnbauten min. 25° / max. 40° Walm- und Krüppelwalmd. min. 30° / max. 45° Gehrschilder / Walme 55°
	Materialisierung Dach:	je nach bestehenden Bauten und Umgebung sind Tonziegel Natur rot und braun, Eternit braun oder beschichtetes Profilblech braun zulässig
4 Besondere Bestimmungen	<p>Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) an den ortsüblichen, bestehenden Strukturen zu orientieren und ins Landschaftsbild einzuordnen. Neue Baukörper dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten. Ein neuer Standort ist in Abwägung sämtlicher Interessen zu wählen.</p> <p>Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelgrüner oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.</p> <p>Für Bauvorhaben innerhalb des Gebiets von besonderer Schönheit und Eigenart (Juraschutzzone) sind die Bestimmungen des kantonalen Richtplanes zu beachten.</p> <p>Abweichungen von diesen besonderen Bestimmungen sind nur bei Klein- und Nebenbauten zulässig.</p>	

§ 11	Freihaltezone	FH
-------------	----------------------	-----------

- | | |
|-----------|---|
| 1 Zweck | Trennung und Gliederung der Bauzone sowie das Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern. |
| 2 Nutzung | <p>In dieser Zone sind landwirtschaftliche Nutzungen sowie Nutzungen als Garten zulässig.</p> <p>Die Freihaltezone ist grundsätzlich von aller Art Bauten und Anlagen freizuhalten.</p> <p>Die Freihaltezone ist zu unterhalten und vorzugsweise mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.</p> |

4. Schutzzonen

§ 12	Uferschutzzone <i>(kommunal)</i>	US
1 Zweck	Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation z.B. mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes.	
2 Nutzung	Die Uferschutzzone ist als extensives Grünland zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen. Ebenso unzulässig sind auch Terrainveränderungen und Veränderungen am Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.	
3 Unterhalt	Unterhaltsmassnahmen sind zulässig und haben sich nach dem Unterhaltskonzept der Gewässer der Gemeinde zu richten. Sind bei Verjüngung und Durchforstung des Ufergehölzes Bäume betroffen, ist der Kreisförster beizuziehen. Der Unterhalt sowie notwendige Ergänzungen oder Ersatzneubauten bestehender, standortgebundener Anlagen sind gestattet	
4 Besondere Bestimmungen	Beim Gewässerraum ausserhalb der Bauzone, 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 der allgemeinen Sorgfaltspflicht, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1m Breite anzulegen.	
§ 13	Landschaftsschutzzone <i>(kommunal)</i>	LSS
1 Zweck	Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern	

2 Nutzung

gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone, soweit mit dem Zweck nach Abs.1 vereinbar

Die Landschaftsschutzzone ist grundsätzlich von aller Art Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen können für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände bewilligt werden, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Entsprechende Anfragen sind an die kommunale Baubehörde zu richten.

Der Unterhalt sowie notwendige Ergänzungen (Ersatzneubauten) bestehender Anlagen sind gestattet.

5. Gebiete

§ 14 geschützte, archäologische Fundstellen

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Baugesuche | Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. |
| 2 | Kartierung | Die bekannten Gebiete sind im Zonen- und Gesamtplan eingetragen. |
| 3 | Handlungsanweisung | Vor Inangriffnahme von Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung ist rechtzeitig die Kantonsarchäologie zu verständigigen. |

§ 15 Schadstoffbelastete Böden

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung | Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VbS) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgedehnt sind (§132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in §136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden. |
| 2 | Kartierung | Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar. |
| 3 | Handlungsanweisung | Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. |

§ 16 belastete Standorte

- | | | |
|---|--------------|--|
| 1 | Beschreibung | Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 USG in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 AltIV im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. |
|---|--------------|--|

- 2 Kartierung
Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsanweisung
Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 AltIV resp. §136 GWBA.

6. Einzelobjekte

§ 17

Kulturobjekte *(geschützt / schützenswert)*

- 1 Grundsatz Bauliche Massnahmen an geschützten oder schützenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kommunalen Baukommission und den kantonalen Fachstellen abzusprechen. Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Zustimmung zu zustellen. Baugesuche, die schützenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu zustellen.
- 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 des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, insbesondere die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Fachstelle und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- GB Nr. 1029: Speicher
GB Nr. 1052: Speicher
GB Nr. 1053: ehemaliges Ofenhaus
GB Nr. 1062: Bauernhaus
GB Nr. 1221: Speicher
GB Nr. 1294: Wohnstock
- 3 schützenswerte Objekte Als schützenswert 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 bei Bauten 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.

GB Nr. 1050: Wohnstock

GB Nr. 1053: Bauernhaus

GB Nr. 1112: Restaurant Rössli

§ 18

Naturobjekte erhaltenswert

(Einzelbäume und Baumgruppen)

1 Erhaltung

Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume direkt oder indirekt gefährden, sind zu vermeiden.

2 Ersatzpflanzung

Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.

Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen sind im Bauzonen- und im Gesamtplan dargestellt.

Auf eine Auflistung wird verzichtet.

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19 Verfahren

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

§ 20 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.

§ 21 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere das Zonenreglement mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2004/2049 vom 25.10.2004.