

EINWOHNERGEMEINDE LOHN-AMMANNSEGG

ZONENREGLEMENT

Stand 13.05.2002
Pdf-Version

Inhaltsverzeichnis

Seite

Zonenreglement

§ 1 Bauzonenplan und Gesamtplan	
Bauzoneneinteilung	
Zoneneinteilung Gesamtplan	2
§ 2 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	2
§ 3 Wohnzone W2	2
§ 4 Kernzone K	3
§ 5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3
§ 6 Gewerbezone mit Wohnnutzung	3
§ 7 Industriezone	4
§ 8 Hofstattzone	4
§ 9 Durch Abfälle belastete Standorte	4
§ 10 Spezialzonen	5
§ 11 Geschützte Kulturobjekte	
Schützenswerte Kulturobjekte	
Erhaltenswerte Kulturobjekte	5
§ 12 Geschützte archäologische Fundstellen	5
§ 13 Erhaltenswerte Bäume	5
§ 14 Landwirtschaftszone	6
§ 15 Kommunale Uferschutzzone	6
§ 16 Kommunale Landschaftsschutzzone	6
§ 17 Inkrafttreten und Uebergangsrecht	7
§ 18 Aufhebung alten Rechts	7

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg folgende Bestimmungen:

§ 1

¹ Der Bauzonenplan ist massgebend für die Beurteilung von Baugesuchen. Der Gesamtplan regelt die zulässige Nutzung ausserhalb der Bauzone. Beide Pläne liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Bauzonenplan und Gesamtplan

² Die Bauzone ist wie folgt unterteilt:

Bauzoneneinteilung

- | | |
|---|-----|
| - Wohnzone | W2 |
| - Kernzone | K |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA |
| - Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW |
| - Industriezone | I |
| - Hofstattzone | H |
| - Spezialzone | S |

³ Der Gesamtplan weist folgende Zonen aus:

- Landwirtschaftszone
- Kommunale Landschaftsschutzzone
- Kommunale Uferschutzzone

Zoneneinteilung Gesamtplan

§ 2

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach § 3 ff. dieses Reglementes.

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

§ 3

¹ In der Wohnzone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Wohnzone W2

² Es gelten folgende Zonenvorschriften:

Ausnutzungsziffer	max.	0.35
Geschosszahl		1 oder 2
Gebäudehöhe	max.	7.50 m

³ In der überbauten Wohnzone W2 darf die Ausnutzungsziffer für eingeschossige Kleinbauten (Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe o.ä. mit max. 12 m² Grundfläche) um max. 6 % überschritten werden.

§ 4

¹ In der Kernzone sind Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

Kernzone K

² Es gelten folgende Zonenvorschriften:

Ausnutzungsziffer	max. 0.50
Geschosszahl	1 oder 2
Gebäudehöhe	max. 7.50 m

³ Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bauverordnung erstellt wurden, kann die Ausnutzungsziffer um max. 20 % überschritten werden.

⁴ Grösse, Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten haben sich in den dörflichen Charakter einzuordnen.

§ 5

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
öBA

§ 6

¹ In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung zulässig. Reine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Entlang der Solothurnstrasse soll eine Reihe von grossvolumigen Bauten mit Lärmschutzwirkung für die hinterliegenden Wohnbauten entstehen (Richtwerte: mind. 25 m Gebäudelänge, max. 12 m Gebäudeabstand).

Gewerbezone mit
Wohnnutzung

² Es gelten folgende Zonenvorschriften:

Geschosszahl: 2 oder 3
Gebäudehöhe: max. 9.00 m
Wohnnutzungsanteil: max. 50 % der BGF
Grünflächenziffer: min. 0.2; ein Baum entspricht 30 m² Grünfläche.

³ Die Begrünung ist in einem Konzept zwingend festzuhalten. Das Begrünungskonzept umfasst insbesondere den Immissionsabstand zur Wohnzone sowie die Einfriedigung und Randbepflanzung. Aufzuzeigen sind zudem Massnahmen zur Ueberdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen.

⁴ Auf GB Nr. 73 (Südteil) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Ausgeschlossen sind Betriebe mit hohem Besucheraufkommen (z.B. Gastronomie u.ä.) und/oder mit andauernden Lärmemissionen (z.B. Décoltagebetriebe u.ä.).

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nur auf zwei

§ 10

In den Spezialzonen ist die bestehende Nutzung im gegenwärtigen Ausmass zulässig (Tierpark Altersheim: Tierhaltung; Parkplatz Sternen Fischerstube: Parkierung ohne Bauten). Nutzungsänderungen, insbesondere die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, bedürfen eines Nutzungsplanverfahrens.

Spezialzonen

§ 11

¹ Geschützte Kulturobjekte sind durch Beschluss des Regierungsrates geschützt (kantonale Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995).

Geschützte Kulturobjekte

² Bauliche Veränderungen unterstehen den einschlägigen kantonalen Bestimmungen, insbesondere dem Planungs- und Baugesetz und der kantonalen Bauverordnung und bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

³ Schützenswerte Kulturobjekte sind Objekte, die in ihrer Stellung und ihrem Charakter bestmöglich zu erhalten sind. Ihre Unterschutzstellung wird vor einer Veränderung geprüft (Klassierung als geschütztes oder erhaltenswertes Objekt). Bestehende Volumen dürfen im Rahmen einer zonenkonformen Nutzung ohne Ausnützungszifferbeschränkung um- und ausgebaut werden. Baugesuche können der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Schützenswerte Kulturobjekte

⁴ Erhaltenswerte Kulturobjekte sind Objekte, welche ihre Bedeutung als Einzelobjekt (Eigenwert) respektive als Bestandteil einer Gruppe im Ortsbild (Situationswert) haben. Sie müssen in Stellung, Volumen und Dachtypus erhalten bleiben. Von dieser Bestimmung kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes abgewichen werden. Bestehende Volumen dürfen im Rahmen einer zonenkonformen Nutzung ohne Ausnützungszifferbeschränkung um- und ausgebaut werden.

Erhaltenswerte Kulturobjekte

⁵ Eine Abbruchbewilligung wird nur bei Vorliegen eines bewilligten Projektes erteilt. Baugesuche können der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden.

§ 12

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor der Erteilung der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).

Geschützte archäologische Fundstellen

§ 13

Die Beseitigung der in den Nutzungsplänen als „erhaltenswert“ bezeichneten Bäume bedarf der Bewilligung durch die Baukommission. Anschliessend ist ein gleichartiger Baum zu pflanzen.

Erhaltenswerte Bäume

§ 14

¹ Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.

Landwirtschaftszone

² Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung für Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.

³ Folgende Baumasse sind zulässig:

Geschosszahl: 1 oder 2

Gebäudehöhe: max. 7.50 m

Silos: max. 12.0 m

§ 15

¹ Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung natürlicher Ufer, der Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie dem Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.

Kommunale Uferschutzzone

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 31 ff. der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.

³ Die Nutzung hat sich dem Ziel gemäss Abs. 1 unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw.

⁴ 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 der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem Unterhalt des Gewässers dienen.

§ 16

¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung des weitgehend unverbauten Erscheinungsbildes des Landwirtschaftsgebietes.

Kommunale Landschaftsschutzzone

² Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt sowie nur Terrainveränderungen wie Materialablagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen und weitere Massnahmen und Nutzungen vorgenommen werden, welche die Landschaft nicht beeinträchtigen.

³ Die landschaftliche Gliederung mit Bächen, Bäumen und Hecken ist zu erhalten und zu fördern.

§ 17

¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten und Übergangsrecht

2 Es findet Anwendung auf alle hängigen Verfahren.

§ 18

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Aufhebung alten Rechts

1. Oeffentliche Auflage vom 10. Mai bis zum 10. Juni 2001
2. Oeffentliche Auflage vom 28. März bis zum 28. April 2002

Vom Gemeinderat beschlossen am 13. Mai 2002

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Alfred Dällenbach

Ernst Zäh

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2003 vom 25. März 2003 genehmigt.

Der Staatsschreiber
Dr. K. Schwaller