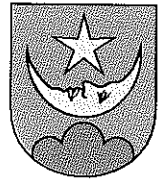


Gemeinde Zuchwil



Bau- und Zonenreglement

Ergänzung zur kantonalen Bauverordnung [KBV]

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

Teil 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I Formelle Vorschriften

Zweck und Geltung
[§ 1 KBV]

- § 1** ¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 mitsamt den zwischenzeitlich erfolgten Teilrevisionen Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- ² Im weiteren gelten abweichende Bestimmungen in Verbindung mit Gestaltungsplänen und weiteren Sonderbauvorschriften gemäss § 44 ff PBG.
- ³ Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und weitere Erschliessungswerke sind in besonderen Reglementen geregelt.

Baubehörde
[§ 2 KBV]

- § 2** ¹ Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung obliegt der Baukommission als Baubehörde.
- ² Für Bewilligungen von Bauvorhaben, gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine ausserordentliche Auflagen erfordern, entscheidet die Bauverwaltung selbständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Falle Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.
- ³ Der Bauverwaltung obliegt die Prüfung der Baugesuche, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Auflagen, die Durchführung der Baukontrollen, die Verfügung der Baueinstellung, die Bewilligung der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und die periodische Prüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Bauten, Anlagen und Ablagerungen.

Fachkommission

- § 3** ¹ Die Baubehörde kann die zuständige Fachkommission beiziehen.
- ² Die Baubehörde unterbreitet insbesondere Baugesuche, die wesentliche Aspekte der Planung betreffen oder das Ortsbild massgeblich

beeinflussen, der Planungskommission zur Stellungnahme. Entspricht die Baubehörde einer Empfehlung der Planungskommission nicht, so hat sie dies vor dem definitiven Entscheid der Planungskommission mitzuteilen.

Einsprache-/ Beschwerdeverfahren
[§ 2 KBV]

- § 4** Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden:
- a Gegen Verfügungen und Entscheide der Bauverwaltung bei der Baukommission.
 - b Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn und gegen dessen Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht.
 - c Gegen Gebühren- und Kostenrechnungen der Baukommission Einsprache beim Gemeindepräsidium zuhanden der Beschwerdekommision, gegen deren Entscheide Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission.

Meldepflicht
Baukontrolle

- § 5** Die Bauherrschaft hat der Bauverwaltung folgende Baustadien zu melden:
- a Baubeginn
 - b Errichtung des Schnurgerüstes
 - c Erstellen der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken
 - d Vollendung des Rohbaus
 - e Bauvollendung
 - f Schutzräume gemäss den speziellen Vorschriften
 - g allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde

Gebühren und
Erschliessungs-
beiträge

- § 6**
- ¹ Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und die Überwachung der Bauten Gebühren, die im Gebührenreglement festgelegt sind.
 - ² Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und die Aufnahme ihrer Arbeit von deren Bezahlung abhängig machen.
 - ³ Die Beiträge und Gebühren für die Erschliessungswerke wie Strassen, Kanalisationen, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Gemeinschaftsantenne sind in separaten Reglementen geregelt.

II Bauvorschriften

1. Verkehr

Sichtfreihaltung

- § 7** ¹ Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr erlässt die Baubehörde im Einzelfall im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven, Ein- und Ausfahrten Auflagen für das Freihalten der Sicht.
- ² Für die Sichtzonen bei Ausfahrten gelten die Angaben der Schweizerischen Normenvereinigung, herausgegeben von der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute, als Richtwerte.

Einfriedigungen/
Bäume und Sträucher entlang von öffentlichen Strassen

- § 8** ¹ Einfriedigungen, Schall-, Wind- und Sichtschutzelemente entlang öffentlicher Gemeindestrassen dürfen, wenn sie auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen (entlang von Kantonsstrassen höchstens 1.50 m, §49 KBV). Die Höhe wird vom tiefer gelegenen Terrain aus gemessen. Ausnahmen können für Schallschutzmassnahmen gestattet werden.
- ² Äste von Bäumen und Sträuchern, die über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung sind in jedem Fall frei zu halten.
- ³ Die Bauverwaltung kann aufgrund einer Verfügung nach vorausgegangener eingeschriebener Mahnung mit Fristsetzung von 10 Tagen das Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen.
- ⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, schützenswerte Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und dergleichen erlassen werden.

Abstellplätze,
Garagenvorplätze,
Waschplätze/
Ein- und Ausfahrten

- § 9** ¹ Grösse und Anordnung der Abstellplätze haben den SNV-Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute VSS zu entsprechen.
- ² Abstellplätze, Garagenvorplätze, Waschplätze und Lagerplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Für die Entwässerung gelten das Kanalisationsreglement und die kantonalen Vorschriften. Soweit möglich und zumutbar, ist das Oberflächenwasser versickern zu lassen. Die Baubehörde kann Auflagen für die Ausführung der Oberfläche verfügen.

- ³ Die Baubehörde kann bei Mehrfamilienhäusern das Erstellen eines Autowaschplatzes vorschreiben.
- ⁴ Garagenvorplätze sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das parkierte Fahrzeug kein öffentliches Strassenareal in Anspruch nimmt und das Wendemanöver den Strassenverkehr nicht gefährdet oder behindert. Rechtwinklig zum Strassenrand angelegte Garagenvorplätze für Personenwagen müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen, sofern nicht ohnehin die rechtskräftige ordentliche Baulinie einen grösseren Abstand verlangt oder die Baubehörde in Berücksichtigung besonderer Verhältnisse im Einzelfall nicht eine grössere Tiefe vorschreibt. Ein- und Ausfahrten haben angemessene Ausrundungsradien zu berücksichtigen.
- ⁵ Die notwendigen und im Bewilligungsverfahren spezifisch ausgewiesenen Abstellplätze sind der jeweiligen Nutzung bzw. Wohneinheit zuzuordnen. Insbesondere dürfen die im Baugesuch ausgeschiedenen Besucherparkplätze nicht zur missbräuchlichen Nutzung der vorgesehenen Funktion fest vermietet werden. Die Abstellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen.
- ⁶ Sofern Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, sind die Autoabstellplätze durch Einräumung von dinglichen Rechten anteilmässig zuzuteilen. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wird zu Lasten des Grundeigentümers im Grundbuch angemerkt.

2. Sicherheit, Gesundheit, Hygiene, Umwelt

Brandruinen, Verwahrloste Gebäude	§ 10	Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festzusetzenden Frist zu entfernen oder unter Einhaltung der Bauvorschriften wiederherzustellen.
Gebäudeabstand bei Kleinbauten	§ 11	Entfällt (es gilt §29 KBV)
Türen, Treppen	§ 12	Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen: <ul style="list-style-type: none"> - Haustüren 100 cm - Treppen zwischen den Handläufen 110 cm - Gänge, Vorplätze 120 cm
Geländer	§ 13	Geländer und Brüstungen haben in der Regel eine Höhe von 90 cm aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Es wird auf die Empfehlung Nr. 358 des SIA verwiesen.

- Container und Anlagen zur Abfallentsorgung
- § 14** ¹ Bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sowie bei gewerblichen und industriellen Betrieben sind geeignete Flächen für Kehrichtbehälter und Anlagen zur Kompostierung von organischem Material zu schaffen. In besonderen Fällen können diese Anlagen auch bei Einfamilienhausgruppen vorgeschrieben werden.
- ² Die Baubehörde kann auch Abstellplätze für Container von wiederverwertbaren Materialien verlangen.
- ³ Die Standorte und die Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- Baustellen Benützung von öffentlichem Grund
- § 15** ¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten in öffentlichem Strassengebiet ist die Bewilligung der Bauverwaltung erforderlich.
- ² Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung. Diese hat nach den Weisungen der Bauverwaltung zu erfolgen.
- ³ Die Baubehörde kann die Bauarbeiten einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
- Baustellenentsorgung
- § 15^{bis}** Für Abbrüche mit mehr als 100m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KVA §11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).
- Wintergärten
- § 16** Als Wintergärten gelten weitgehend verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz und werden nicht beheizt. Unter diesen Voraussetzungen werden sie nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.
- Flachdächer
- § 17** Flachdächer mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse oder Verkehrsfläche dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit die verbleibende Fläche 25 m² übersteigt. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

3. Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen in Mehrfamilienhäusern

- Nebenräume
- § 18** ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind ausreichende und geeignete Nebenräume wie Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen sowie in jeder Wohnung ausreichende Einstell- bzw. Lagermöglichkeiten für Vorräte und Hausrat zu schaffen.
- ² Die Kellerabteile sind im Verhältnis zur Wohnungsgrösse zu dimensionieren. Ihre Grundfläche hat jedoch mindestens 3 m² zu betragen.
- Aufenthaltsräume und Spielplätze für Kinder
[§ 41 KBV]
- § 19** ¹ Für Überbauungen ab 18 Zimmer müssen, unabhängig von der Anzahl Wohnungen, Aufenthaltsräume erstellt werden. Einzimmerwohnungen werden nicht mitgerechnet. Die Mindestfläche beträgt bis zu 40 Zimmer pro anrechenbares Zimmer 1 m². Bei grösseren Überbauungen wird der Mehrbedarf durch die Baubehörde festgelegt. Er beträgt in der Regel 0.50 m² pro weiteres Zimmer. Wenn mehrere Räume erstellt werden, so hat jeder Raum eine Fläche von mindestens 18 m² aufzuweisen.
- ² Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, müssen heizbar sein und sind mit Wasseranschluss und Abguss auszurüsten.
- ³ Die Spielplätze im Freien haben eine Fläche von mindestens 150 m² aufzuweisen.
- ⁴ Im übrigen gilt § 41 der Kantonalen Bauverordnung.

4. Ästhetik

- Brandmauern, Brandruinen verfallene Gebäude
- § 20** ¹ Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- ² Für Brandruinen und verfallene Gebäude gilt § 10 sinngemäss, wenn das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
- Aussenantennen
- § 21** ¹ Aussenantennen, Sende- und Empfangsanlagen sind dort, wo sie ästhetisch störend wirken, unzulässig.
- ² Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, öffentlichen Dienste und Funkamateure.
- Bäume, Grünanlagen
- § 22** Baumbestände und Grünanlagen, die für das Orts- und Strassenbild wertvoll sind, dürfen ohne Bewilligung der Baubehörde nicht verändert

oder entfernt werden. Ergänzungen sind anzustreben. Die Studie über die Grünstrukturen ist diesbezüglich richtungsweisend.¹

Terrain-
veränderungen

- § 23** ¹ Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie werden grossflächig auf 50 cm und lokal auf 80 cm begrenzt. Die Angabe "lokal" beschränkt sich auf den Sitzplatz und Gehwege innerhalb von 300 cm ab Fassade um den Baukörper.
- ² Nachbargrundstücke können mit Zustimmung des Eigentümers in die Gestaltung einbezogen werden.
- ³ Die Baubehörde kann nach Vorlage eines Umgebungsplanes Ausnahmen zu Absatz 1 bewilligen.

Freileitungen

- § 24** Neue Freileitungen sowie Ergänzungen bestehender Freileitungen sind nicht gestattet. Bestehende Freileitungen sind im Erneuerungsbedarf in den Boden zu verlegen. Vorbehalten bleiben die speziellen Bewilligungsverfahren des Bundes für Starkstromanlagen.

¹ Exemplarisch ist im Bauzonenplan ein Grüngürtel entlang des östlichen Siedlungsrandes dargestellt.

Teil 2: ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Zoneneinteilung

§ 25 ¹ Der Bauzonenplan ist in folgende Zonen eingeteilt:

- W2E Einfamilienhauszone
- W2a Wohnzone zweigeschossig (AZ = 0,45)
- W2b Wohnzone zweigeschossig (AZ = 0,50)
- W3 Wohnzone dreigeschossig
- K Kernzone „Zentrum,“
- KE Kernzone „Erhaltung,“
- G Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung
- GS Spezielle Gewerbezone
- GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
- GÄ Gärtnereizone
- I1 Industriezone (dicht)
- SA Zone für Spezialanlagen
- öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen

² Bauzonen- und Gesamtplan enthalten weitere andere Zonen resp. Teilgebiete und Objekte wie folgt:

- R Reservezone
- F Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- LS Kommunale Landschaftsschutzzone
- US Kommunale Uferschutzzone
- KUS Kantonale Uferschutzzone
- WS Waldrandschutzzone
- GWS Grundwasserschutzzone
- N+L Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
 - Durch Abfälle belastete Standorte
 - Kulturobjekte
 - Naturobjekte
 - Geschützte archäologische Fundstellen

³ Im Bereich der Bauzone stellt der Bauzonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Feldgehölze dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Plänen festgelegt.

- ⁴ Der Bauzonenplan bestimmt im Siedlungsgebiet die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Abweichende Zuordnungen sind im Bauzonenplan speziell bezeichnet. Wo eine Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich erfolgt und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

II Nutzungsvorschriften

- Nutzungsvorschriften
- § 26** ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 bis 34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung §§ 16 ff sowie den §§ 24 ff dieses Reglements.
- ² Die wesentlichen Zonenvorschriften sind in der Tabelle im Anhang zusammengefasst.
- W2E**
Einfamilienhauszone
[§ 30 PBG]
- § 27** Es sind ein- und zweigeschossige alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2a.
- W2a**
Wohnzone
[§ 30 PBG]
- § 28** ¹ Es sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ²
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnutzungsziffer | max. 0.45 |
| Geschosszahl | 1 oder 2 |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| Gebäudelänge | max. 40 m |
- ³ Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 50 cm übersteigen. Für Hinterlieger gilt diese Bestimmung sinngemäss in bezug auf den nächstliegenden Rand der ergänzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.
- W2b**
Wohnzone
[§ 30 PBG]
- § 29** ¹ Es sind nur zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ²
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnutzungsziffer | max. 0.50 |
| Geschosszahl | 2 |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |

Gebäudelänge max. 40 m

³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

W3
Wohnzone
[§ 30 PBG]

§ 30 ¹ Es sind zwei- und dreigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Ausnutzungsziffer max. 0.65
Geschosszahl 2 oder 3
Gebäudehöhe max. 10.50 m
Gebäudelänge max. 40 m

³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

K
Kernzone Zentrum
[§31 PBG]

§ 31 ¹ Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.

² Es darf nur nach Gestaltungsplan (§ 44 ff PBG) gebaut werden.

³ Sofern nach § 53 auf einen Gestaltungsplan verzichtet wird, gelten folgende Vorschriften:

Ausnutzungsziffer
für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe max. 0.65
für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich max. 0.30
Geschosszahl 1 bis 3
Gebäudehöhe max. 10.50 m

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

KE
Kernzone
Erhaltung
[§31 PBG]

§ 32 ¹ Die Zone bezweckt, das Gesamtbild des alten Dorfteils in seiner Struktur zu erhalten. Es sind Wohnungen sowie nichtstörende, dem Charakter des Dorfkerns entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Die Bauten müssen sich in ihren Ausmassen, Dachformen, Farben und Materialien gut in die bestehende Umgebung einfügen.

² Es darf nur nach Gestaltungsplan (§ 44 ff. PBG) gebaut werden.

³ Sofern nach § 53 auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann, gelten folgende Vorschriften:

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

G
 Gewerbezone mit
 beschränkter
 Wohnnutzung
 [§32 PBG]

- § 33** ¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrie-
 triebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
 - Lebensmittelläden und -verteiler
- Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden oder dergleichen handelt, die bezüglich Grösse (räumliche Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftliche Bedeutung, ...) der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder vorwiegend der Selbstversorgung dienen. Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 120 m² überschreiten.
- ² Gebäude- bzw. Firsthöhe max. 10.00 m (ausgenommen Kamine und technische Aufbauten)
 Grünflächenziffer min. 15 %
- ³ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

GW
 Gewerbezone mit
 Wohnnutzung
 [§32 PBG]

- § 34** ¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrie-
 triebe sowie Wohnungen zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
 - Lebensmittelläden und -verteiler
 (Ausnahmen gemäss §33 Abs 1)
- ² Die gewerbliche Nutzung hat gegenüber der Wohnnutzung zu überwiegen, reine Wohnnutzung ist auch als Etappenlösung nicht gestattet.
- Die zulässigen Ausnutzungsziffern für die Wohnanteile betragen:
- Aarestrasse West (Gaswerkareal) max. 0.65
 - übrige Zone max. 0.50
- ³ Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt 10m. Entlang der Luzernstrasse T92 gilt für die erste Bautiefe eine maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 13m.
- ⁴ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gelten die Vorschriften nach

Absatz 2 und 3 als Richtwerte.

- ⁵ Gewerbebauten sind entlang der Immissionsquellen zu konzentrieren und so anzuordnen, dass Wohnungen möglichst gut vor Lärmimmissionen geschützt sind.
- ⁶ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

Grünflächenziffer min. 20 %

- ⁷ Für das Gebiet westlich der nördlichen Widistrasse (Bereich ehem. Sulzerparkplatz, GB Nr. 2416 und GB Nr. 30) gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:
- a) Mit der Realisierung der Zone ist ein harmonischer Übergang bezüglich Art und Dichte der Nutzung zwischen der Industriezone und der Wohnzone anzustreben. Das Erschliessungs- und Parzellierungskonzept Widi (Dezember 2001) ist dabei richtungsweisend.
 - b) Die einzelnen Baugesuche haben jeweils den Nachweis zum grossflächigen Nutzungskonzept zu enthalten².
 - c) Die Erschliessungsstrasse darf nicht als Haupterschliessung für die westlich angrenzende Industriezone dienen.
 - d) Entlang der Widistrasse ist ein Grünstreifen von 8m Breite anzulegen und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.
 - e) Die Baugesuche in diesem Gebiet müssen im Sinne von § 3, Abs. 2 der Planungskommission zur Stellungnahme unterbreitet werden. Diese legt im gegebenen Zeitpunkt auch die definitive Lage der inneren Erschliessungsstrasse fest. Die Planungskommission kann zudem dem Gemeinderat beantragen, einen Gestaltungsplan zu verlangen, wenn kritische Aspekte der Umwelt, der Erschliessung oder Fragen der Konzeptverträglichkeit dies anzeigen.

- ⁸ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

GS
Spezielle Gewerbezone
[§32 PBG]

- § 35** ¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bahnspezifische Nutzungen (Verlad/Umschlag/Park&Ride). Anlagen mit wesentlichem motorisierten Publikumsverkehr, die über die bestehende Nutzung hinausgehen, sind nicht gestattet. Die Baubehörde kann einen Nachweis über das zu erwartende Verkehrsauf-

² Erschliessungs- und Parzellierungskonzept Widi vom Dezember 2001

kommen verlangen.

- ² Gebäudehöhe max. 8.00 m
 Firsthöhe max. 10.00 m
 Grünflächenziffer min. 15 %

³ Die Art der Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

GÄ
Gärtnereizone
 [§32 PBG]

§ 36 ¹ Es sind nur Bauten zulässig, soweit sie für einen Gärtnereibetrieb notwendig sind.

² In der im Zonenplan speziell bezeichneten Fläche „A,“ ist das Erstellen eines Restaurant- und Hotelbetriebes gestattet.

- ³ Gebäudehöhe max. 7.50 m
 Firsthöhe max. 10.00 m

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

I1
Industriezone
dicht
 [§33 PBG]

§ 37 ¹ Es sind arbeitsplatzintensive Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler (Ausnahmen gemäss §33 Abs 1)

- ² Gebäudehöhe unbeschränkt (Gestaltungsplanpflicht nach § 46 PBG vorbehalten)
 Grünflächenziffer min. 5 %

³ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

I2
Industriezone
locker
 [§33 PBG]

§ 38 entfällt

SA
Zone für Spezial-
anlagen
 [§33 PBG]

§ 39 ¹ Die Zone für Spezialanlagen bezweckt die Betreuung von Energie-, Aufbereitungs- und Entsorgungsanlagen.

² Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden

³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

öBA
Zone für öffentli-
che Bauten
und Anlagen
[§34 PBG]

- § 40** ¹ Es sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- ² Gebäudehöhe max. 10.50 m
Geschosszahl 1 bis 3
- ³ Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Land ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 in Verbindung mit § 42 PBG unterstellt.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II

SF
Zone für Sport-
und Freizeitan-
lagen

- § 41** ¹ Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Sport- und Freizeitaktivitäten notwendig sind.
- ² Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut und umgenutzt werden.
- ³ Geringfügige Änderungen bestehender Bauten, soweit sie der bestehenden Nutzung im Sinne von Absatz 1 dienen, sind ohne Gestaltungsplan gestattet. Dabei gelten folgende Vorschriften:
Gebäudehöhe max. 7.50 m
Geschosszahl 1 oder 2 G
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

F
Freihaltezone
[§36 Abs. 2 PBG]

- § 42** ¹ Die Freihaltezone beinhaltet Grün- und Parkanlagen und bezweckt die Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung.
- ² Bauten sind in der Freihaltezone nicht zulässig. Anlagen sind nur gestattet, wenn sie mit dem jeweiligen Zweck der Freihaltung zu vereinbaren sind.
- ³ Innerhalb der A5-Anschlüsse gilt ein absolutes Bauverbot.

L
Landwirtschafts-
zone
[§37 bis PBG]

- § 43** ¹ Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.
- ² Zulässig ist die bodenabhängige Nutzung mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
- ³ Die zulässigen Bauten haben sich ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und farblich der Umgebung anzupassen.
- ⁴ Geschosszahl für Wohnbauten 1 oder 2
Gebäudehöhe max. 7.50 m
Silobauten max. 12.00 m

- ⁵ Vor Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde entscheidet das Bau- und Justizdepartement über die Zonenkonformität von Bauten.
- ⁶ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- LS**
Kommunale Landschaftsschutzzone
- § 44** ¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und ökologischen Aufwertung der unverbauten Landschaftskammer. Die Nutzung bleibt auf die jeweilige Grundnutzung (Landwirtschaftszone) beschränkt.
- ² Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen wie Materialablagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- ³ Ergänzungen mit Naturelementen wie Hecken oder Bäumen sind zugelassen, soweit sie mit dem Konzept der Studie über die Grünstrukturen übereinstimmen.
- US**
Kommunale Uferschutzzone
- § 45** ¹ Die Zone dient der Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und der Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- ² Zulässig sind die notwendigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie das Mähen der Borde sowie mit Zustimmung des Kreisförstern das Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze.
- ³ Bauten und bauliche Anlagen sind unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
- KUS**
Kantonale Uferschutzzone
- § 46** ¹ Die Zone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und die Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Es gelten § 31 ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
- ² Für die kantonale Uferschutzzone besteht ein Bauverbot im Sinne des Wasserrechtsgesetzes und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
- WS**
Waldrandschutzzone
- § 47** ¹ Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Nutzung und die Erhaltung bzw. Aufwertung der wertvollen Übergangsbereiche zwischen Wald, offenen Grünflächen und Bauzonen. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Waldrand vorgelagerten Landes.

- ² Gestattet ist die zweckdienliche, naturnahe landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
- ³ In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand sowie keine Wege und Strassen erstellt werden.
- GWS**
Grundwasser-
schutzzone
- § 48** Für die Grundwasserschutzzone gelten die speziellen Schutzzonenpläne und Reglemente
- Kulturobjekte**
- § 49** ¹ Die geschützten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes sowie nach Massgabe der jeweiligen Schutzverfügung so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.
- ² Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige, charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte von Bedeutung sind (Eigenwert). Ziel ist es, sie nach Möglichkeit in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz zu erhalten.
- ³ Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild Bedeutung zukommt (Situationswert). Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung sollen diesem Umstand Rechnung tragen.
- ⁴ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. Kommunal geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
- Geschützte archäologische Fundstellen**
- § 49^{bis}** Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).
- Naturobjekte**
- § 50** ¹ Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, usw.) sind durch Beschluss des Gemeinderates unter Schutz gestellt.
- ² Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden. Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmi-

gung der Baubehörde. Diese regelt auch die Ersatzpflanzung.

Durch Abfälle belastete Standorte

- § 51** ¹ Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 Technische Verordnung über Abfälle (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c Umweltschutzgesetz USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft AWW geführt. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation am jeweiligen Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- ² Bei Bauvorhaben auf einem "durch Abfälle belasteten Standort" sind vorgängig durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Abfallverordnung KAV zu veranlassen. Sie hat dafür zu sorgen, dass anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell verwertet oder entsorgt wird.

N+L
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

- § 52** ¹ Die Vorranggebiete umfassen vielfältige, erlebnisreiche Flächen mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, deren Erhaltung und Aufwertung bezweckt wird. Die Nutzung ist auf die Grundnutzung (Landwirtschaftszone) beschränkt, soweit nicht Vereinbarungen nach Abs. 2 andere Regelungen enthalten.
- ² 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 sicherzustellen.

III Definitionen, abweichende Bestimmungen, Ausnahmen

Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht

- § 53** Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um-, und Aufbauten unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Zweifelsfall ist vorgängig die Planungskommission anzuhören.

Verdichtete Bauweise

- § 54** Als verdichtete Bauweise gelten Überbauungen die durch Zusammenbau und bauliche Konzentration Flächen einsparen und mindestens vier individuelle, als Eigenheim geeignete Wohneinheiten umfassen, mit hoher Siedlungsqualität durch Ausscheiden gemeinsam nutzbarer Bereiche (Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume) und die eine gute Wohnqualität ermöglichen (ruhige, gut besonnte Wohnungen, gesicherte Privatsphäre, variable und flexible Grundrisse, Möglichkeiten des individuellen Gestaltens von Haus und Garten).

Bestandesgarantie/
Altbauten

§ 55 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten, die diesen Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht vergrössert wird.

Teil 3: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Verfahren
- § 56** ¹ Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (1. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.
- ² Die Zonenvorschriften (2. Teil) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes PBG.
- Inkrafttreten und Übergangsrecht
- § 57** ¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- Aufhebung des alten Rechtes
- § 58** Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 19. Januar 1984, aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen (1. und 3. Teil) am: 9. Dezember 2002

Öffentliche Auflagen vom:

10. Mai bis 11. Juni 2001

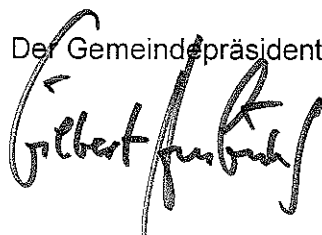
14. März bis 15. April 2002

Vom Gemeinderat beschlossen (2. Teil) am:

26. April 2001

28. Februar 2002

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindegeschreiberin



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 478 vom 18. März 2003

Dr. K. Lehmann

