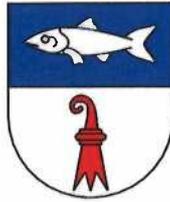


Kanton Solothurn
Gemeinde Bärschwil



Genehmigungsexemplar

Zonenvorschriften: Teil Bauzone

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 29. August 1994 bis 28. September 1994

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. August 1994

Der Gemeindepräsident:
sig. Alban Henz

Die Gemeindeschreiberin:
sig. Karin Iff

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 3407 vom 06. Dezember 1994

Der Staatsschreiber: sig. Dr. K. Schwaller

Änderung von § 7 B der Zonenvorschriften

Öffentliche Auflage vom 16. August 2005 bis 14. September 2005

Vom Gemeinderat beschlossen am 19. September 2005

Der Gemeindepräsident:
sig. Peter Holzherr

Die Gemeindeschreiberin:
sig. Janine Neuschwander

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 2506 vom 06. Dezember 2005

Der Staatsschreiber: sig. Dr. Konrad Schwaller

Öffentliche Auflage vom 14. Februar 2011 bis 15. März 2011

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. Januar 2012

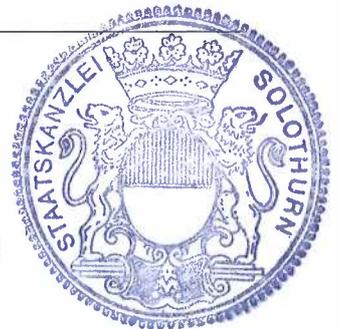
Der Gemeindepräsident:

Theo Henz



Die Gemeindeschreiberin:

Valeria Henz-Muther



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss-Nr. 655 vom 22.4.2014

Der Staatsschreiber: 

221151

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

(Die Zonenvorschriften Teil Bauzone beziehen sich auf den Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Bärschwil, genehmigt vom RR mit RRB 2651 vom 22. Dezember 1998)

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1979 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bärschwil folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

		<u>Seite</u>
<u>Baumasse und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung</u>		
	§ 2	3
<u>Bauzonen</u>		
• Wohnzone zweigeschossig	W2a/b § 3	3-4
• Kernzone II	K II § 4	5-6
• Ortsbildschutzzone	OS § 5	6-8
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA § 6	9
• Spezielle Zone für öff. Bauten und Anlagen	öBA spez. § 7	10
• Gewerbezone „Hözlirank“	GHö § 8	11
• Industrie- und Gewerbezone „Uf der Schmelzi“	IGS § 9	11-12
• Industriezone „Kohlershof“	IK § 10	12
<u>Schutzzonen</u>		
• Ortsbildschutzzone (siehe § 5)	OS (§ 5)	6-8
• Uferschutzzone	U (§ 11)	12
• Freihaltezone	F (§ 12)	12-13
• Freihaltebereich	FB (§ 13)	13
• Schutzzonen für Quellwasser	S I, II, III (§ 14)	14
<u>Reservezonen</u>		
• Reservezonen	R (§ 15)	14
<u>Geschützte/schützenswerte Kulturobjekte</u>		
• Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	§ 16	14
• Schützenswerte Gebäude und Kulturobjekte	§ 16	15
<u>Geschützte/schützenswerte Naturobjekte</u>		
• Hecken	§ 17	15
• Schützenswerte Einzelbäume	§ 17	15
<u>Naturgefahrenbereiche</u>		
• Erhebliche Gefährdung	§ 18	15-16
• Mittlere Gefährdung		
• Geringe Gefährdung / Restgefährdung		

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19-20

17

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2 BAUMASSE UND ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITS-

Zone	Max. Geschosshöhe §§16,17 KBV	Max. Gebäudehöhe § 18 KBV	Max. Gebäudelänge § 21 KBV	Max. Firsthöhe	Max. Ausnützungsziffer § 37 KBV	Min. Grünflächenziffer § 3 KBV	Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV
W2a	2	7.0 m	20 m	10.0 (2)	0.3	40 %	II
W2b	2	7.5 m	30 m (1)	10.5 (2)	0.4	40 %	II
KII	2	7.5 m	30 m (1)		0.45	40 %	II
OS	2	7.5 m	--			15 %	II
öBA	2	7.5 m	--		--	--	II
öBA spez	--	--	--		--	--	II
GHö	2	5.5 m	35 m		--	--	III
IGS							
Bereich A	--	7.5 m	--		--	--	IV
Bereich B	--	10.5 m	--		--	--	IV
Bereich C	--	12.0 m	--		--	--	IV
IK	--	20.0 m (3)	--		--	--	IV

- (1) Gebäude über 20.0 m Länge sind im Grundriss gestaffelt anzuordnen.
 (2) Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss
 (3) Einzelne technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überragen.

§ 3 WOHNZONE (PBG § 30)**W2A/W2B****1 Planungszweck**

Wohnzonen mit vorwiegender Einfamilienhausüberbauung.

2 Nutzung

Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

3 Dachgestaltung

- Dachform/
Dachneigung: Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer min. Dachneigung von 20° gestattet.
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV.
- Bedachungsmaterial: Ziegel, Eternitschiefer
- Sonnenkollektoren/
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.
- Dachneigung bei
An- und Neben-
bauten: Bei An- und Nebenbauten ist in der Regel die Dachneigung des Hauptbaues zu übernehmen.

4 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

5 Antennen / Sonnenkollektoren und Solarzellen

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet.

§ 4 KERNZONE (PBG § 30)

KII

1 Planungszweck

Die Kernzone KII bezweckt in den Übergangsbereichen vom Dorfkern zur Wohnzone sowie im exponierten Oberwiler eine gute Gestaltung der Bauten. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich hinsichtlich Gestaltung, Proportion, Bauart, Materialwahl und Farbgebung gut ins Dorfbild einzufügen.

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude hat in Anpassung an das Gelände, die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild zu erfolgen.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Sattel- oder Walmdächer gestattet.
- Dachneigung: Min. 35° max. 45° (alte Teilung)
- Bedachungsmaterial: Es sind nur rote und braune Tonziegel zugelassen.
- Dachvorsprünge: Traufseitig mind. 80 cm
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der traditionellen Dachlandschaft auszuführen.
- Dachflächenfenster: Grösse max. 0.9 m²
- Sonnenkollektoren/
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

6 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

7 Antennen

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen.

§ 5 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)

OS**1 Planungszweck**

Die Ortsbildschutzzone OS bezweckt die Erhaltung des alten Orts- und Strassenbildes. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich hinsichtlich Gestaltung, Proportionen, Bauart, Materialwahl und Farbgebung gut ins Dorfbild einzufügen.

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Bauweise**a) Geschlossene Bauweise**

In den im Zonenplan speziell dafür gekennzeichneten Bereichen gilt die geschlossene Bauweise. In diesen Bereichen ist der Bauherr berechtigt und verpflichtet, an die Grenze zu bauen, sofern dadurch nicht für eine unter früherem Recht unter Wahrung eines Grenzabstandes in der offenen Bauweise erstellte Nachbarbaute gesundheitspolizeilich zu beanstandende Verhältnisse entstehen (siehe KBV § 33).

b) Offene Bauweise

In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

4 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude hat in Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild zu erfolgen.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Satteldächer zugelassen.
- Dachneigung: Bei Neubauten Dachneigung mind. 40° (alte Teilung) am Sparren gemessen. Bei Ersatzbauten ist in der Regel die bisherige Neigung zu übernehmen.
- Bedachungsmaterial: Es sind nur rote und braune Tonziegel zugelassen.
- Dachvorsprünge: Traufseitig mindestens 80 cm.
- Dachaufbauten: Sie sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung der traditionellen

Dachlandschaft zu projektieren. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben (Ochsenaugen) zugelassen. Liegende Dachfenster mit einer maximalen Fläche von 0.5 m² sind gestattet. Die Lage und Anzahl sind so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Auf der rückwärts zum öffentlichen Strassenraum liegenden Dachfläche kann die Baukommission grössere Dachfenster von maximal 0.8 m² bewilligen.

- Dacheinschnitte: Sind nicht zugelassen.
- Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenster-Gewände und -Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse usw. sind in traditionellen (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllen.
- Sonnenkollektoren
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

7 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 25 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

8 Vorgärten, Vorplätze

Vorgärten und Vorplätze sind möglichst in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

9 Traditionelle Gebäudegruppen

Zur Erhaltung der traditionellen Gebäudegruppen mit geschlossener Bauweise kann der Gemeinderat das Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplanes gemäss § 44 PBG einleiten.

10 Antennen

Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen.

11 Kantonale Denkmalpflege

Die Baukommission unterbreitet vor ihrem Entscheid alle Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme.

§ 6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (PBG § 34)

öBA

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

3 Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind mit der Firstrichtung parallel zum Hang zu stellen. Eine andere Stellung des Gebäudes ist gestattet, wenn

- dadurch bezüglich dem Orts- und Strassenbild eine eindeutig bessere Lösung erreicht wird;
- bei einer Überbauung aus architektonischen und gestalterischen Gründen eine differenzierte Stellung der Gebäude oder Gebäudeteile vorgenommen wird. Eine optimale Einpassung ins weitere Orts- und Strassenbild bleibt vorbehalten.

4 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV
- Bedachungsmaterial: Ziegel, Eternitschiefer
- Sonnenkollektoren/
Solarzellen: Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

5 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

§ 7 SPEZ. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

(PBG § 34)

öBASpez.

A) Bereich Kirche

1 Planungszweck

Diese Zone dient der Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen sowie dem Schutze der Dorfansicht im Bereich der Kirche inklusive Dorfbach.

2 Nutzung

Es sind vorwiegend nur unterirdische Bauten zugelassen. Oberirdisch hat der Schwerpunkt der Nutzung im Sinne einer Dorfplatzgestaltung zu erfolgen.

3 Gestaltung

Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich gestalterisch gut ins Ortsbild einzufügen. Bauten haben gegen aussen möglichst wenig in Erscheinung zu treten. An die Platz- und Böschungsgestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.

B) Bereich Hölzlirank

4 Planungszweck

Diese Zone dient der Sicherung einer öffentlichen Spielplatzfläche.

5 Nutzung

Es sind nur Kleinbauten sowie Anlagen für einen Kinderspielplatz zugelassen.

§ 8 GEWERBEZONE „HÖLZLIRANK“ (PBG § 32)

GHö

1 Planungszweck

Reine Gewerbenutzung

2 Nutzung

Es sind nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

3 Gestaltung

Die Bauten sollen mit einer entsprechenden Farbgebung und Fassadengestaltung unauffällig in Erscheinung treten.

4 Böschungsbereich

Entlang der Strasse ist das Areal zu bepflanzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss dabei aber im Bereich der Kurve sowie der Arealzufahrt auf ausreichende Sichtverhältnisse geachtet werden. Gegenüber der Freihaltezone gemäss Bauzonenplan (Böschungsbereich) ist auf einer Breite von 3 m von der Böschungsoberkante ein geschlossener Bepflanzungsgürtel aus einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu realisieren.

§ 9 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE „STATION / UF DER SCHMELZI“ (PBG § 32)

IGS

1 Planungszweck

Industrie- und Gewerbezone A, B, C

2 Nutzung

A und C: mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

B: Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

3 Dachgestaltung

• Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

• Dachneigung: Min. 20° max. 45° (alte Teilung)

4 An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 100 m² Grundfläche sind Flachdächer und andere Dachformen gestattet.

5 Besondere Bestimmungen

Im Bereich C gemäss Bauzonenplan ist die Dachgestaltung frei.

§ 10 INDUSTRIEZONE „KOHLESHOF“ (PBG § 33)

IK

1 Planungszweck

Die Industriezone „Kohlershof“ dient dem Betreiben von Industrie- und Gewerbebetrieben.

2 Nutzung

Es sind nur Industrie- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

§ 11 UFERSCHUTZZONE (PBG § 36)

U

1 Planungszweck

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des natürlichen Bach- oder Flusslaufes und der Uferbepflanzung (§ 31 NHV, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

2 Nutzung

In der Uferschutzzone sind sämtliche baulichen Massnahmen, Terrainveränderungen, Rodungen, Erstellung von Gartenzäunen und ähnliches nicht gestattet.

3 Pflege Uferbepflanzung

Für das Zurückschneiden der Uferbepflanzung ist der Kreisförster beizuziehen.

§ 12 FREIHALTEZONE (PBG § 36 Abs 2)

F

1 Planungszweck

Trennung und Gliederung der Bauzone, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern, Schutz des Ortsbildes.

2 Nutzung

Landwirtschaftlich oder gartenbaulich.

3 Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

4 Besondere Bestimmungen

Zonenvorschriften Teil Bauzone Genehmigungsexemplar 09.12.2013

- Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern.
- Innerhalb des Böschungsbereiches der Freihaltezone „Hözlirank“ soll eine durchgehende Bepflanzung die Gewerbezone „Hözlirank“ optisch abschirmen.
- Bei der Freihaltezone westlich der Kirche darf ein Fuss- und Radweg im Sinne der Formulierung im Erschliessungsplan erstellt werden.

§ 13 FREIHALTEBEREICH

FB

1 Planungszweck

Der Freihaltebereich dient dem Schutz des Ortsbildes und hält wichtige Bereiche vor der Überbauung im Wesentlichen frei.

2 Bauten und Anlagen

Es sind nur Anlagen sowie unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m sowie eine max. Grundfläche von 30 m² zugelassen.

3 Nutzung

Die Fläche des Freihaltebereiches kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landfläche einbezogen werden.

4 Gestaltung der Bauten

Für die An- und Nebenbauten gelten bezüglich Gestaltung und Materialwahl die Vorschriften der Ortsbildschutzzone.

§ 14 SCHUTZZONEN FÜR QUELLWASSER (Orientierungsinhalt)

Zum Schutz der Quelfassungen sind die Vorschriften über bauliche Anlagen Art. 3.3.1 bis 3.5 des speziellen Schutzzonenreglementes zu beachten.

§ 15 RESERVEZONE (PBG § 27)

R

1 Planungszweck

Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällig spätere Erweiterung der Bauzone.

2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

§ 16 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE GEBÄUDE UND KULTUROBJEKTE

1 Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, 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. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte (PBG § 122 f)

Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt ¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputze, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

¹⁾ Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 122 PBG und § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

3 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie 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.

§ 17 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

1 Hecken

Gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 sind Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten geschützt. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

2 Schützenswerte Einzelbäume

Die im Plan als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Wird ein Entfernen eines Baumes unumgänglich, ist ein artgleicher Baum an gleichwertiger Lage neu zu pflanzen.

§ 18 NATURGEFAHRENBEREICHE

1 Planungszweck

Zum Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren werden Gefahrenbereiche ausgedehnt. Die Naturgefahrenbereiche sind nur für die Bauzonen dargestellt. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder vor neuen Einzonungen sind folgende Dokumente zu konsultieren: Gesamtplan, kommunale Gefahrenkarte inkl. technischer Bericht und die kantonale Naturgefahrenhinweiskarte.

2 Erhebliche Gefährdung (Verbotbereich)

Innerhalb der Bauzone existiert kein Bereich mit erheblicher Gefährdung.

3 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Dies heisst, Bauten und Anlagen,

- an welchen, beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager mit gefährlichen Stoffen
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Steinschlag: Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.

- Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. Bei baulichen Tätigkeiten (Hangabtrag oder Auflast) ist der Beizug eines Geologen erforderlich. Dieser hat die Notwendigkeit zusätzlicher Baumassnahmen (Hangentwässerung oder –sicherung) zu prüfen.
- Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baukommission kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen- wie z.B. Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

4 Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)

- Allgemein: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.
Bei sensiblen Objekten sind entsprechende weitergehende Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.
- Rutschung: Bei Bauvorhaben sind situativ effiziente Entwässerungsmassnahmen zur Minimierung der Rutschgefahr zu realisieren.
- Über-
schwemmung: Bei Bauvorhaben sind Massnahmen zum Schutz tiefer liegender Räumlichkeiten vorzusehen, insbesondere in den Gebieten Kirschgartenweg / Baumenrainweg / Bachstrasse / Hauptstrasse / Kirchstrasse sowie Kirchackerweg / Bangerten / Wolfsgarten. Dies gilt auch für die Gebiete Station / Uf der Schmelzi und Kohlershof.

5 Gefahrenbereiche mit besonderen Hinweisen

- Rutschung: In diesen Bereichen ist bei baulichen Tätigkeiten (Hangabtrag oder Auflast) der Beizug eines Geologen zwingend. Dieser hat die Notwendigkeit zusätzlicher Baumassnahmen (Hangentwässerung oder –sicherung) zu prüfen.

§ 19 VERFAHREN

1 Erlass

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

§ 20 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

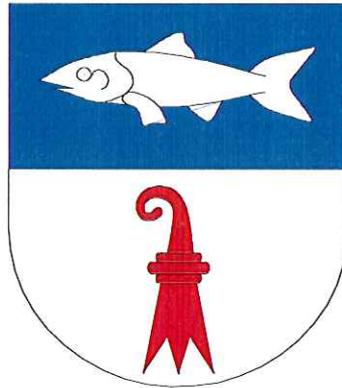
1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Anwendung

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

Gemeinde Bärschwil



Zonenvorschriften Gesamtplan

Bärschwil, Dezember 2002

Der Gemeinderat

ZONENVORSCHRIFTEN GESAMTPLAN

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 Bärschwil folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

		Seite
• Landwirtschaftszone	§ 2	3
• Landschaftsschutzzone	§ 3	4
• Kommunale Uferschutzzone	§ 4	5
• Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs	§ 5	6
• Geschützte/Schützenswerte Gebäude und Kulturobjekte	§ 6	7
• Schützenswerte Naturobjekte	§ 7	8
• Schadstoffbelastete Böden, belastete Standorte	§ 8	9
• Archäologische Fundstellen	§ 9	9
• Verfahren	§ 10	10
• Inkrafttreten / Übergangsrecht	§ 11	10
• Altes Recht	§ 12	10

§ 2 LANDWIRTSCHAFTSZONE

- 1 Zweck** Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung** Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
- 3 Bauweise** Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Baumasse**
- | | | |
|----------------|----------------------|---------------------|
| Geschlosszahl: | 1 oder 2 G | |
| Gebäudehöhe: | talseitig max. 7,5 m | bergseitig max. 6 m |
| Höhe Silos: | max. 12 m | |
- 5 Gestaltung** Es gelten die Vorschriften der Juraschutzzone (§24 ff NHV), zudem:
- | | |
|--------------|--|
| Stellung: | Firstrichtung hangparallel |
| Dachformen: | Satteldach beidseits gleich geneigt |
| Dachneigung: | mind. 30° max. 45° |
| Bedachung: | je nach best. Bauten und Umgebung naturrote Ziegel und Eternit in den Farben braun und rot |
- Ausnahmen bezüglich Stellung, Dachform (insbesondere Pultdächer) und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebenbauten (wie z.B. Laufställen) möglich, wenn diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei bestehenden, zonenfremden Bauformen.
- 6 Silos** Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

§ 3 LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

- 1 Status der Zone** Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Zweck** Erhaltung der wertvollen und unverbauten Landschaftsräume.
- 3 Nutzung** Soweit durch freiwillige Vereinbarungen zwischen Bewirtschaftern und Kanton / Gemeinde nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 4 Bauten und Anlagen**
- Es sind nur Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände sowie Weidezäune zugelassen. Im Übrigen sind keine Bauten und Anlagen gestattet.
 - Verbesserungen der Linienführung und des Ausbaustandes steiler Landwirtschaftswege und Hofzufahrten, sowie neue Entwässerungen im Zusammenhang mit Rutschsanierungen, sind zugelassen. Im Einzelfall ist im Baubewilligungsverfahren die Notwendigkeit und der Umfang insbesondere von Asphaltierungen zu prüfen.
 - Bauliche Anlagen für Intensiv-Obstkulturen, sowie Massivzäune über 1.20 m Höhe, sind im kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie in der kantonalen Uferschutzzone nicht gestattet.
 - In den übrigen Gebieten sind bauliche Anlagen für Intensiv-Obstanlagen, sowie Massivzäune über 1.20 m Höhe, unter folgenden Bedingungen zulässig.
- Intensiv-Obstanlagen:**
- Keine landschaftlich exponierte Lage
 - Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden
 - Bei den Gestängen ist Holz zu verwenden
 - Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden
 - Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbäume oder Hecken am Rand)
 - Die gesetzlichen Abstände zu Wald, Gewässer usw. sind einzuhalten.
- Massivzäune über 1.20 m Höhe:**
- Keine landschaftlich exponierte Lage
 - Landschaftsverträgliche Material- und Farbwahl
- 5 Siloballen** Freiliegende Siloballen sind abzutransportieren. Siloballendeponien sind grundsätzlich nicht gestattet. Wo im Hofbereich aus topographischen Gründen keine geeignete Deponie möglich ist, kann diese an einem unauffälligen Standort ausserhalb des Hofbereiches erstellt werden.

§ 4 KOMMUNALE UFERSCHUTZZONE

- 1 Zweck** Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation (Renaturierung der Auen) und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung** Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. (Zustimmung des Kreisförstern erforderlich).
- 3 Bauten, Anlagen** Veränderungen: 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 solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

§ 5 WALD- UND FELDGEHÖLZE, HECKEN, BÄCHE UND UFERBEWUCHS

- 1 Wald (inkl. Feldgehölze)** Schutz und Nutzung von Wald- und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Hecken** Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.
- 3 Bäche und Ufer** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt.
- 4 Nutzung** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet.
- Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit dem Kreisförster auf geeignete Weise fördern. Ebenfalls sind Massnahmen zur Auenrenaturierung (Birs) und zu Bachrenaturierungen zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.
- 5 Pflege** Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

§ 6 GESCHÜTZTE / SCHÜTZENSWERTE GEBÄUDE UND KULTUROBJEKTE

1 Kantonal geschützte Gebäude und Kulturobjekte

Die Kantonal geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt ¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputze, Bedachungen, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

¹⁾ Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 122 PBG und § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

2 Kommunal geschützte Kulturobjekte

Folgende industriehistorische Kulturobjekte stehen auf Grund ihres historischen Wertes unter kommunalem Schutz:

- **Trassée der ehemaligen Gipsbahn**

Entlang des heute noch sichtbaren Trassées der ehemaligen Gipsbahn (im Zonenplan bezeichneter Bereich) dürfen keinerlei Veränderungen oder Massnahmen getroffen werden, welche die vorhandenen Zeugnisse der ehemaligen Gipsbahn beeinträchtigen könnten. Offizielle Massnahmen zur Rekonstruktion oder Verbesserung der Sichtbarkeit der ehemaligen Anlage sind möglich.

- **Rote Brücke**

Die „Rote Brücke“ als gut erhaltenes restauriertes Teilstück der ehemaligen Gipsbahn ist in ihrer heutigen Form zu erhalten.

Bei allen Veränderungen der kommunal geschützten Objekte ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

3 Schützenswerte Gebäude

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

4 Weitere schützenswerte Kulturobjekte

Folgendes montan- und industriehistorisches Objekt ist schützenswert:

- **Gupf (ehemaliges Gipsabbaugebiet)**

Die Zeugnisse des ehemaligen Gipsabbaus sind heute in der kupierten Form des Gupfes sichtbar. Die spezielle Geländeform ist zu belassen. Bei Bodeneinbrüchen (einstürzende Stellen) darf eine Terrainveränderung vorgenommen werden, die dem Geländezustand vor dem Einbruch entspricht.

§ 7 SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

Schützenswerte Bäume

Die im Gesamtplan als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Wird ein Entfernen eines Baumes unumgänglich, ist ein artgleicher Baum an gleichwertiger Lage neu zu pflanzen.

Rutsch „Vögeli“

Der Rutsch „Vögeli“ ist als Naturobjekt an und für sich sowie insbesondere als Fundstelle für Versteinerungen verschiedenster Fossilien von grossem Interesse und in seiner Erscheinung und im Bestand schützenswert. Sämtliche Massnahmen die den Rutsch betreffend Erscheinung und Bestand gefährden sind nicht gestattet.

Geologisches Objekt, Strassendurchbruch Fringeli

Beim Strassendurchbruch Fringeli befindet sich ein interessanter geologischer Aufschluss. Der Aufschluss ist schützenswert und in seiner heutigen Form zu erhalten.

§ 8 SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN, BELASTETE STANDORTE

1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)

Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (Alt/V; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 /USG; SR 814.01) resp. Art. 5 Alt/V eingetragen.

2 Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Alt/V) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Alt/V Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

§ 9 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologe alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.

§ 10 VERFAHREN

1 Erlass

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

§ 11 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den in Kraft.

2 Anwendung

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

§ 12 ALTES RECHT

1 Aufhebung

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

Genehmigungsvermerke

1. öffentliche Auflage vom 3. Juni bis 2. Juli 2002

2. öffentliche Auflage vom 4. November bis 3. Dezember 2002

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. Dezember 2002

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr 2003/501

vom 25. März 2003

Der Staatsschreiber:

