

Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Dorfzentrum

vom 11. September 2010

Öffentliche Auflage

vom 23. März 2009

bis 21. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat

am 11. September 2010



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat

mit RRB Nr. **1771**

vom **28.9.2010**

Der Staatsschreiber:



Geändert werden lediglich die blau hinterlegten Teile.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet von Deitingen ist gemäss Bauzonenplan bzw. Gesamtplan in folgende Zonen unterteilt:

² - Wohnzone	W2	Bauzonen
- Kernzone A	KA	
- Kernzone B	KB	
- Kernzone Dorfzentrum	KDZ	
- Gewerbezone	G	
- Industriezone A	IA	
- Industriezone B	IB	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	
- Spezialzone Sonderschulheim	S	
³ - Reserve - Wohnzone	RW	Reservezonen
- Reserve - Kernzone A	RKA	
- Reserve - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	RöBA	
⁴ - Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszonen
- Landwirtschaftliche Spezialzone	Lw Spez	
⁵ - Ortsbildschutzzone	OBS	Schutzzonen
- Naturschutzzone	NS	
- Freihaltezone	F	
- Landschaftsschutzzone	LS	
- Uferschutzzone	US	
⁶ - Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung	SK	Weitere Zonen

II. Bauzonen

§ 4 Kernzonen KA / KB

- | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------|
| 1 | Wohn- und Geschäftsbauten. Öffentliche Bauten und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | Nutzung | | | | | | | | | | |
| 2 | In der Kernzone B sind mindestens 3/4 der Erdgeschossfläche Ladengeschäften, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. | Kernzone B | | | | | | | | | | |
| 3 | Die Baubehörde kann bei der Umnutzung bestehender Gebäude die vollständige Wohnnutzung zulassen. | | | | | | | | | | | |
| 4 | Es gilt die offene Bauweise. | Bauweise | | | | | | | | | | |
| 5 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ</td> <td style="text-align: right;">max. 0.40</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">min. 1 / max. 2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe (OK Firstpfette)</td> <td style="text-align: right;">max. 12.00 m</td> </tr> </table> | Ausnutzungsziffer AZ | max. 0.40 | Vollgeschosse | min. 1 / max. 2 | Gebäudehöhe | max. 7.50 m | Gebäuelänge | nicht beschränkt | Firsthöhe (OK Firstpfette) | max. 12.00 m | Baumasse |
| Ausnutzungsziffer AZ | max. 0.40 | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | min. 1 / max. 2 | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | nicht beschränkt | | | | | | | | | | | |
| Firsthöhe (OK Firstpfette) | max. 12.00 m | | | | | | | | | | | |
| 6 | Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglements. Wo die Kernzone von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes. | Gestaltung | | | | | | | | | | |
| 7 | ES II nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). Entlang der Eisenbahnlinie gilt für eine Tiefe von 40.00 m ab Geleiseachse ES III (Aufstufung). | Empfindlichkeitsstufe | | | | | | | | | | |

§ 4^{bis} Kernzone Dorfzentrum KDZ

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 | In der Kernzone Dorfzentrum KDZ sind Wohn- und Geschäftsbauten, öffentliche Bauten und mässig störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | Nutzung |
| 2 | In der Kernzone Dorfzentrum KDZ gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone (§ 14) nicht. | Ortsbildschutz |
| 3 | Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen davon sind kleinere Anbauten sowie Aus- und Umbauten der bestehenden Bauten. | Gestaltungsplanpflicht |
| 4 | Zulässig sind 4 Vollgeschosse. | Baumasse |
| 5 | In der Kernzone Dorfzentrum KDZ gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). | Empfindlichkeitsstufe |

V. Schutzzonen

§ 14 Ortsbildschutzzone OBS

- ¹ Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung; Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume, Hofstätten und Gärten. Bei Bauvorhaben wird empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde und allenfalls mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen.
- ² Gemäss Grundnutzung Wohnzone § 3, Kernzonen § 4, Gewerbezone § 5, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 7, Spezialzone Sonderschulheim § 8, Landwirtschaftszone § 12.
- ³ Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sind mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Für neue Bauten, Bauteile und Aussenanlagen sind in der Regel zeitgemässe Lösungen zu suchen.
- ⁴ Die Gemeinde erlässt Richtlinien zur Gestaltung in der Ortsbildschutzzone (siehe Anhang). Diese Richtlinien sind bei der Erarbeitung und Beurteilung eines Bauprojekts zu berücksichtigen.
- ⁵ Im Zusammenhang mit grösseren baulichen Veränderungen, kann die Baubehörde verlangen, dass störende Bauteile entfernt bzw. neu gestaltet werden, wenn dies wirtschaftlich tragbar erscheint.
- ⁶ Die Baubehörde kann in Anwendung von § 42 KBV die Zahl der Abstellplätze einschränken, ihre Anordnung und Gestaltung vorschreiben oder sie nicht zulassen.
- ⁷ Die Baubehörde kann für die Beurteilung eines Baugesuchs ausgewiesene, unabhängige Fachleute oder die Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung beiziehen.
- ⁸ Mit Zustimmung der Baubehörde kann die Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 26 und 29 KBV gestattet werden.

Einwohnergemeinde Deitingen



Zonenreglement

vom

22.10.2002

Revidiert am 14.12.2005



EINWOHNERGEMEINDE DEITINGEN

Zonenreglement vom 22. Oktober 2002

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

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet von Deitingen ist gemäss Bauzonenplan bzw. Gesamtplan in folgende Zonen unterteilt:

² - Wohnzone	W2	Bauzonen
- Kernzone A	KA	
- Kernzone B	KB	
- Gewerbezone	G	
- Industriezone A	IA	
- Industriezone B	IB	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	
- Spezialzone Sonderschulheim	S	
³ - Reserve - Wohnzone	RW	Reservezonen
- Reserve - Kernzone A	RKA	
- Reserve - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	RöBA	
⁴ - Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszonen
- Landwirtschaftliche Spezialzone	Lw Spez	
⁵ - Ortsbildschutzzone	OBS	Schutzzonen
- Naturschutzzone	NS	
- Freihaltezone	F	
- Landschaftsschutzzone	LS	
- Uferschutzzone	US	
⁶ - Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung	SK	Weitere Zonen

§ 2 Andere Vorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 bis 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.

**Nutzungs-
bestimmungen**

II. Bauzonen

§ 3 Wohnzone W2

¹ Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Nutzung

² Es gilt die offene Bauweise.

Bauweise

³ Ausnützungsziffer AZ max. 0.40
Vollgeschosse min. 1 / max. 2
Gebäudehöhe max. 7.00 m *
Gebäuelänge nicht beschränkt
Firsthöhe (OK Firstpfette) max. 11.00 m
* bei Flach- und Pultdächern max. 7.50 m

Baumasse

**Einschränkungen GR-Entscheid vom 04.07.2001 für:
- Grundstück Nr. 235:**

**Einschränkungen
Baumasse GB Nr. 235**

Gebäudehöhe max. 5.50 m
Firsthöhe max. 9.00m

Gemessen ab OK Fertig Boden der Nachbarliegenschaft GB 234,
Anbau Garage nord-ost.

- Grundstück Nr. 1006:

Baumasse GB Nr. 1006

1 Wohneinheit
Gebäudehöhe max. 5.50 m
Firsthöhe max. 9.00 m

Gemessen ab bestehender Luterbachstrasse

Die Baubehörde kann bezogen auf die Einschränkungen für die Grundstücke GB Nr. 235 u. Nr. 1006 im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung geringfügige Abweichungen zulassen.

**Abweichungen für
GB Nr. 235 u. 1006**

⁴ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Wohnzone von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes.

Gestaltung

- | | |
|---|------------------------------|
| ⁵ Im Zusammenhang mit besonderen Verhältnissen - bestehende Gebäude, Topografie etc. - kann die Baubehörde eine Erhöhung der Gebäudehöhe bis max. 7.50 m und der Firsthöhe bis max. 12.00 m, gestatten. | Ausnahmen |
| ⁶ ES II nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). Entlang der Eisenbahnlinie gilt für eine Tiefe von 40.00 m ab Geleiseachse ES III (Aufstufung). Für das Teilgebiet Schachen gelten die Bestimmungen des Empfindlichkeitsstufenplans RRB Nr. 2346 vom 24. November 1998. | Empfindlichkeitsstufe |

§ 4 Kernzonen KA / KB

- | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------|
| ¹ Wohn- und Geschäftsbauten. Öffentliche Bauten und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | Nutzung | | | | | | | | | | |
| ² In der Kernzone B sind mindestens 3/4 der Erdgeschossfläche Ladenschäften, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. | Kernzone B | | | | | | | | | | |
| ³ Die Baubehörde kann bei der Umnutzung bestehender Gebäude die vollständige Wohnnutzung zulassen. | | | | | | | | | | | |
| ⁴ Es gilt die offene Bauweise. | Bauweise | | | | | | | | | | |
| ⁵ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ausnützungsziffer AZ</td> <td style="width: 50%;">max. 0.40</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>min. 1 / max. 2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe (OK Firstpfette)</td> <td>max. 12.00 m</td> </tr> </table> | Ausnützungsziffer AZ | max. 0.40 | Vollgeschosse | min. 1 / max. 2 | Gebäudehöhe | max. 7.50 m | Gebäudelänge | nicht beschränkt | Firsthöhe (OK Firstpfette) | max. 12.00 m | Baumasse |
| Ausnützungsziffer AZ | max. 0.40 | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | min. 1 / max. 2 | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | nicht beschränkt | | | | | | | | | | |
| Firsthöhe (OK Firstpfette) | max. 12.00 m | | | | | | | | | | |
| ⁶ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Kernzone von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes. | Gestaltung | | | | | | | | | | |
| ⁷ ES II nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). Entlang der Eisenbahnlinie gilt für eine Tiefe von 40.00 m ab Geleiseachse ES III (Aufstufung). | Empfindlichkeitsstufe | | | | | | | | | | |

§ 5 Gewerbezone G

- | | |
|--|-----------------|
| ¹ Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnnutzungen. Der maximale Wohnanteil beträgt 50 %. | Nutzung |
| ² Es gilt die offene Bauweise. | Bauweise |

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| ³ Ausnützungsziffer AZ
Vollgeschoss
Gebäudehöhe
Gebäudelänge
Firsthöhe (OK Firstpfette) | max. 0.60
min. 1 / max. 2
max. 7.50 m *
nicht beschränkt
max. 12.00 m | Baumasse |
| * Für betrieblich und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und -anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden. | | |
| ⁴ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Gewerbezone von der Ortsbilschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes. | | Gestaltung |
| ⁵ Die Baubehörde kann in bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen und zum Schutz vor Einsicht auf Lager- und Umschlagplätze. | | Besondere Bestimmungen |
| ⁶ ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). | | Empfindlichkeitsstufe |

§ 6 Industriezonen IA / IB

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| ¹ Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. | | Nutzung |
| ² Industriezone A
Gebäudehöhe
Gebäudelänge
Grünflächenziffer | max. 9.00 m *
nicht beschränkt
min. 20 % | Baumasse |
| ³ Industriezone B
Gebäudehöhe
Gebäudelänge
Grünflächenziffer | max. 12.00 m *
nicht beschränkt
min. 20 % | |
| * Für betrieblich und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und -anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden. | | |
| ⁴ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. | | Gestaltung |
| ⁵ Die Baubehörde kann in bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen. | | Besondere Bestimmungen |
| ⁶ ES IV nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). | | Empfindlichkeitsstufe |

§ 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

- | | | |
|--|------------------|-------------------------------|
| ¹ Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. | | Nutzung |
| ² Ausnützungsziffer AZ | keine | Baumasse |
| Grünflächenziffer | min. 40 % | |
| Vollgeschosse | min. 1 / max. 3 | |
| Gebäudehöhe | max. 10.50 m | |
| Gebäudelänge | nicht beschränkt | |
| ³ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes. | | Gestaltung |
| ⁴ In den Gebieten der Anlagen (Fussballplatz und Schiessstand) sind lediglich die für die Anlagen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zugelassen.
Die Geschosszahl ist auf max. 1 Geschoss und die Gebäudehöhe auf max. 4.50 m beschränkt. | | Besondere Bestimmungen |
| ⁵ Im Allgemeinen ES II, in den Gebieten für Sportanlagen ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). | | Empfindlichkeitsstufe |

§ 8 Spezialzone Sonderschulheim S

- | | | |
|--|------------------|------------------------------|
| ¹ Bauten und Anlagen, die den Erfordernissen der Sonderschule und dem Schulpersonal dienen. | | Nutzung |
| ² Ausnützungsziffer AZ | keine | Baumasse |
| Grünflächenziffer | min. 40 % | |
| Vollgeschosse | min. 1 / max. 3 | |
| Gebäudehöhe | max. 10.50 m | |
| Gebäudelänge | nicht beschränkt | |
| ³ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Spezialzone Sonderschulheim von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes. | | Gestaltung |
| ⁴ ES II nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). | | Empfindlichkeitsstufe |

III. Reservezonen

§ 9 Reserve Wohnzone RW

- | | |
|---|------------------|
| ¹ Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf. | Zweck |
| ² Gemäss Wohnzone § 3 dieses Reglementes. | Nutzung |
| ³ Für die Zuweisung von Land der Reserve- zur Wohnzone ist das | Besondere |

ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.		Bestimmungen										
⁴	ES II nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).	Empfindlichkeitsstufe										
§ 10 Reserve Kernzone RKA												
Eine Überführung einer Teilfläche von GB-Nr. 434 in die Kernzone A erfolgt im Zeitpunkt einer allfälligen Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes. Die definitive Zuteilung der neuen Zonenfläche bedingt eine Nutzungsplan-Änderung gemäss §§ 15 ff PBG.		Zweck										
§ 11 Reserve Zone für öffentliche Bauten und Anlagen RöBA												
Eine Überführung einer Teilfläche von GB-Nr. 434 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt im Zeitpunkt einer allfälligen Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes. Die definitive Zuteilung der neuen Zonenfläche bedingt eine Nutzungsplan-Änderung gemäss §§ 15 ff PBG.		Zweck										
IV. Landwirtschaftszonen												
§ 12 Landwirtschaftszone Lw												
¹	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzungen und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.	Nutzung										
²	Für zulässige Bauten ist in Abwägung aller Interessen ein optimaler Standort zu wählen.	Bauweise										
³	<table><tr><td>Ausnützungsziffer AZ</td><td>keine</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>min. 1 / max. 2</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.50 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>nicht beschränkt</td></tr><tr><td>Firsthöhe (OK Firstpfette)</td><td>max. 12.00 m</td></tr></table>	Ausnützungsziffer AZ	keine	Vollgeschosse	min. 1 / max. 2	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	Gebäudelänge	nicht beschränkt	Firsthöhe (OK Firstpfette)	max. 12.00 m	Baumasse
Ausnützungsziffer AZ	keine											
Vollgeschosse	min. 1 / max. 2											
Gebäudehöhe	max. 7.50 m											
Gebäudelänge	nicht beschränkt											
Firsthöhe (OK Firstpfette)	max. 12.00 m											
⁴	Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von § 11 des Baureglementes. Wo die Landwirtschaftszone von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen von § 14 des Zonenreglementes.	Gestaltung										
⁵	ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).	Empfindlichkeitsstufe										

§ 13 Landwirtschaftliche Spezialzone Lw Spez

Die Bestimmungen werden im Zonen- und Gestaltungsplan "Russmatt" (RRB 387 vom 5. März 2002) festgelegt.

Nutzung

V. Schutzzonen

§ 14 Ortsbildschutzzone OBS

- | | |
|--|-------------------------------|
| ¹ Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung; Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume, Hofstätten und Gärten.
Bei Bauvorhaben wird empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde und allenfalls mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen. | Zweck |
| ² Gemäss Grundnutzung Wohnzone § 3, Kernzonen § 4, Gewerbezone § 5, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 7, Spezialzone Sonderschulheim § 8, Landwirtschaftszone § 12. | Nutzung |
| ³ Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sind mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Für neue Bauten, Bauteile und Aussenanlagen sind in der Regel zeitgemässe Lösungen zu suchen. | Bauweise |
| ⁴ Die Gemeinde erlässt Richtlinien zur Gestaltung in der Ortsbildschutzzone (siehe Anhang). Diese Richtlinien sind bei der Erarbeitung und Beurteilung eines Bauprojekts zu berücksichtigen. | Gestaltung |
| ⁵ Im Zusammenhang mit grösseren baulichen Veränderungen, kann die Baubehörde verlangen, dass störende Bauteile entfernt bzw. neu gestaltet werden, wenn dies wirtschaftlich tragbar erscheint. | Störende Bauteile |
| ⁶ Die Baubehörde kann in Anwendung von § 42 KBV die Zahl der Abstellplätze einschränken, ihre Anordnung und Gestaltung vorschreiben oder sie nicht zulassen. | Parkierung |
| ⁷ Die Baubehörde kann für die Beurteilung eines Baugesuchs ausgewiesene, unabhängige Fachleute oder die Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung beiziehen. | Besondere Bestimmungen |
| ⁸ Mit Zustimmung der Baubehörde kann die Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 26 und 29 KBV gestattet werden. | Ausnahmen |

§ 15 Naturschutzzone NS

- | | |
|---|-------------------------------|
| ¹ Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. | Zweck |
| ² Die Nutzung hat sich dem Zweck der Zone unterzuordnen. Zulässig sind die für die Erhaltung bzw. den Unterhalt notwendigen Massnahmen. | Nutzung |
| ³ Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind. | Bauten und Anlagen |
| ⁴ Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen sowie alle anderen Massnahmen die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. | Besondere Bestimmungen |
| ⁵ Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltschutzkommission. | Zuständigkeit |

§ 16 Freihaltezone F

- | | |
|---|----------------|
| ¹ Die Freihaltezone ist eine Schutzzone im Sinn von § 36 PBG. Sie bezweckt die Erhaltung der Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart im Innern des Siedlungsgebiets. | Zweck |
| ² Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, soweit diese den Zweck der Freihaltzone nicht beeinträchtigt. Die ehemalige "Sagi" soll erhalten bleiben. Eine Umnutzung im Rahmen der Nutzungsbestimmungen der Kernzone sowie Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens sind zugelassen, sofern die strukturellen Eigenschaften des Gebäudes erhalten und ablesbar bleiben. Anbauten bis max. 25 % der Grundfläche des Gebäudes sind nur gestattet, wenn dies in der Rücksichtnahme auf den Charakter des Gebäudes begründet ist. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. | Nutzung |

§ 17 Landschaftsschutzzone LS

- | | |
|---|------------------------|
| ¹ Offenhalten des Landschaftsverlaufs, Erhaltung des Erscheinungsbilds der empfindlichen Landschaftskammern und Freihalten der unverbrauchten Ebenen. | Zweck |
| ² Gemäss Grundnutzung - Landwirtschaftszone § 12 - soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. | Nutzung |
| ³ Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen Massnahmen, welche die Landschaft beeinträchtigen, soweit sie nicht der ökologischen Aufwertung dienen, sind unzulässig. | Bauten, Anlagen |

- | | |
|--|----------------------------|
| ⁴ Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe etc. sind ungeschmälert zu erhalten. | Landschaftselemente |
| ⁵ Ausnahmen von Abs. 3 sind für Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich, und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. | Ausnahmen |

§ 18 Uferschutzzone US

- | | |
|--|---------------------|
| ¹ Erhaltung der offenen Bachläufe, Förderung einer naturnahen Ufergestaltung und standortgerechten Bepflanzung. | Zweck |
| ² Es gelten die Vorschriften gemäss § 31 ff der Kantonalen Verordnung über Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980. | Bestimmungen |

VI. Natur- und Kulturobjekte

§ 19 Naturobjekte

- | | |
|---|-----------------------------|
| ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte - Einzelbäume und Baumgruppen - sind durch Beschluss des Gemeinderates geschützt. | Schutz |
| ² Der Fortbestand ist durch sachgerechte Pflege sicherzustellen. Das Fällen bedarf einer Bewilligung der Baubehörde und kann mit der Auflage einer Ersatzpflanzung verbunden werden. | Fortbestand, Ersatz |
| ³ Die bestehenden Hochstamm-Obstgärten sollen wegen ihrer ökologischen Funktion und ihrer Bedeutung für das Ortsbild, in Lage und Umfang möglichst weitgehend erhalten werden. Sie sind entsprechend zu unterhalten und zu pflegen. Die Erneuerung soll durch das Ersetzen einzelner Bäume erfolgen. | Hochstamm-Obstgärten |

§ 20 Geschützte archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. 12. 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 Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17 der Kulturdenkmälerverordnung).	Archäologische Fundstellen
---	-----------------------------------

§ 21 Geschützte Kulturobjekte

- | | |
|---|---------------------------|
| ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Schutzobjekte - Gebäude - sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder histor- | Geschützte Objekte |
|---|---------------------------|

ischen Eigenwertes durch Beschluss des Regierungsrates oder des Gemeinderates geschützt (vergl. Inventar im Anhang). Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Bauvorhaben an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Kantonalen Denkmalpflege bzw. mit der Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben an solchen Objekten erfordern eine entsprechend sorgfältige Gestaltung.

² Baugesuche, die kantonale Schutzobjekte betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung ist für alle Veränderungen, auch für die Erneuerung von Bauteilen und Anstrichen erforderlich.

**Kantonale
Schutzobjekte**

³ Baugesuche, die kommunale Schutzobjekte betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

**Kommunale
Schutzobjekte**

§ 22 Erhaltenswerte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte, sind charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekte (Eigenwert) oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Orts- und Strassenbildes von Bedeutung sind. Sie sollen in ihrer Lage und Stellung, ihren Volumen und Proportionen sowie ihren äusseren Erscheinung möglichst weitgehend erhalten werden.

**Erhaltenswerte
Objekte**

² Umbauten und Erweiterungen sind im Rahmen der genannten Zielsetzung und der Zonenvorschriften gestattet. Sie dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebäudes selbst oder des Orts- und Strassenbildes führen. Die Baubehörde kann bei grösseren Vorhaben verlangen, dass störende Bauteile entfernt bzw. neu gestaltet werden wenn dies wirtschaftlich tragbar erscheint.

Umbau, Erweiterung

³ Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, wenn keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist. In diesem Fall sollen, unter Vorbehalt der Einhaltung der Zonenvorschriften, die Lage und die Stellung, das Volumen und Proportionen des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich übernommen werden. Abweichungen sind denkbar, wenn dadurch eine bessere Integration ins Orts- und Strassenbild erreicht wird.

Abbruch, Neubau

⁴ Bei allfälligen Ersatzbauten können mit Zustimmung der Baubehörde Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 26 und 29 KBV gestattet werden.

Ausnahmen

⁵ Die Baubehörde kann für die Beurteilung eines Baugesuchs ausgewiesene, unabhängige Fachleute oder die Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung beiziehen.

**Besondere
Bestimmungen**

VII. Arealüberbauung, Gestaltungspläne

§ 23 Arealüberbauung

- | | |
|--|------------------------|
| ¹ In der Wohnzone und den Kernzonen kann der Gemeinderat bei verdichteten Bauformen eine Erhöhung der AZ bis max. 0.45 gestatten wenn eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung, eine hohe Wohnqualität und eine gute Integration im Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. | Voraussetzungen |
| ² Die minimale Terrainfläche beträgt 1'200 m ² und soll mindestens 4 Wohneinheiten umfassen. | Anforderungen |

§ 24 Gestaltungspläne

- | | |
|---|---|
| ¹ Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor der Erteilung von Baubewilligungen die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt wird. | Festlegung |
| ² Der Gemeinderat kann eine Unterteilung zulassen oder einzelne Neubauten von der Gestaltungspflicht entbinden, wenn dies sachlich gerechtfertigt ist und den Planungszweck nicht beeinträchtigt. | Unterteilung |
| ³ Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 ff PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie an die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt. | Zweck, Inhalt |
| ⁴ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen:
- Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne
- Aufzeigen eines Baukonzepts (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung und Bepflanzung, Spielplätze, Parkierung usw.) | Anforderungen |
| ⁵ In den Gebieten gelten grundsätzlich die Vorschriften der entsprechenden Zonen. | Zonenvorschriften |
| ⁶ Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen, kann der Gemeinderat Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten (Ausnützungsziffer max. 0.50, Geschosshöhe max. 3 Geschosse bzw. 10.00 m).
Er kann bei Bedarf unabhängige, ausgewiesene Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Gestaltungsplanes anordnen. | Abweichung von den Zonenvorschriften |

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25 Verfahren

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

Erlass

§ 26 Inkrafttreten / Übergangsrecht

¹ Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Anwendung

§ 27 Altes Recht

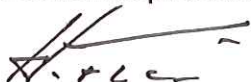
Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 19. Januar 1994 aufgehoben.

Aufhebung

Beschlossen vom Gemeinderat am 20. Juni 2001

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Hans Frei



Marcel Thomann

**Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn
mit Beschluss Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002**

Änderungen:

a) Beschlossen vom Gemeinderat am 04.06.2003

Genehmigt mit RRB Nr. 2003/1685 vom 16.09.2003

Gewerbezone § 5 Abs. 3, Erhöhung AZ von 0.4 auf 0.6

b) Beschlossen vom Gemeinderat am 14.12.2005

Genehmigt mit RRB Nr. 2006/557 vom 20.03.2006

Kernzone § 4 Abs. 3 Zulassung der vollständigen Wohnnutzung möglich



Dr. K. Rühmli

Anhang

zum Zonenreglement vom 20. Juni 2001

- Richtlinien Ortsbildschutzzone

Seite 1 bis 3

- Kantonal und kommunal geschützte Kulturobjekte

Seite 4

Richtlinien Ortsbilschutzzone

Grundsatz

Die Ortsbilschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung. Sie dient dem Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume - Hofstätten und Gärten. Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sind mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Für neue Bauten und Bauteile sind in der Regel zeitgemässe Lösungen zu suchen.

Bei Bauvorhaben wird empfohlen frühzeitig mit der Baubehörde und mit allenfalls der Kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.

Ortsbild

Das Ortsbild von Deitingen setzt sich aus sehr unterschiedlichen Bauten verschiedener Epochen und Funktionen zusammen - Bauernhäuser, Wohnhäuser und Gewerbebauten. Dies wird einerseits in den unterschiedlichen Bauvolumen, ihrem Massstab und ihren Proportionen, den Dachformen, dem Baumaterial sowie der Gestaltung und der Farbgebung deutlich. Andererseits aber auch in der unterschiedlichen Stellung der Gebäude zur Strasse und der Gestaltung des Vor- bzw. des Umlandes.

Richtlinien

Einheitliche Vorschriften zu einzelnen Bauelementen z.B. Dachform und Dachaufbauten oder Materialwahl und Farbgebung etc. können die unterschiedlichen Bautypologien nicht oder nur ungenügend berücksichtigen. Die folgenden Richtlinien tragen diesem Umstand Rechnung. Sie beinhalten keine verbindlichen Regeln. Damit wird einerseits ein grösserer Ermessensspielraum geöffnet, andererseits ergeben sich die Einschränkungen bei Umbauten aus der konkreten Struktur des bestehenden Gebäudes und bei Neubauten aus der spezifischen räumlichen Situation innerhalb der Dorfstruktur. Die Richtlinien sind bei der Ausarbeitung und Beurteilung eines Bauprojekts zu berücksichtigen.

Umbauten, Renovationen

Die folgenden Richtlinien beziehen sich in erster Linie auf die im Zonenplan als geschützt bzw. erhaltenswert eingestufteten Gebäude. Sie sind jedoch, insbesondere was die Gestaltung und die Farbgebung betrifft, auch für die übrigen Gebäude wegleitend.

Auch die bestehenden Gebäude wurden im Verlauf der Zeit neuen Anforderungen angepasst, ergänzt und erweitert. Diese Veränderungen sind in der Regel mit gebührendem Respekt gegenüber der bestehenden Bausubstanz erfolgt. Solche Veränderungen sollen auch weiterhin möglich sein.

- Grundsatz

Alle Veränderungen sollen mit Respekt gegenüber der bestehenden Bausubstanz erfolgen.

- Änderung und Erweiterung der Nutzungen

Die Nutzungsvorstellungen (Art und Mass der Nutzung) sind den bestehenden Gebäuden und ihrer Struktur anzupassen. Insbesondere bei der Umnutzung der Ökonomieteile der ehemaligen Bauernhäuser soll die innere Struktur und ihre äussere Erscheinung weitgehend erhalten bleiben.

- Fassadengestaltung

Besonders zu beachten sind die horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden, die Anordnung der Fenster- und Türöffnungen, ihr Rhythmus und ihre Proportionen sowie das Verhältnis ihrer Fläche zu den Wandanteilen.

- Dachgestaltung

Die grossen, ruhigen Dachflächen prägen das Ortsbild. Ihre Dominanz soll weitgehend erhalten bleiben. Eine Veränderung der Trauflinie - zurückschneiden bzw. anheben der Dachtraufe - sollte vermieden werden. Bestehende Dachknicke sind, soweit sie zur ursprünglichen Bauform gehören, beizubehalten.

Die Anordnung und die Grösse von Dachaufbauten soll sich nach den Proportionen des ganzen Gebäudes und der Gliederung der darunter liegenden Fassade richten. Dachaufbauten, auch Lukarnen, verändern das Erscheinungsbild eines Daches erheblich. Sowohl einzelne als auch mehrere Lukarnen können im Verhältnis zum Bauvolumen bzw. zur Grösse der Dachfläche unausgewogen oder gar störend wirken.

Lukarnen und Dachflächenfenster sind in ihren Abmessungen, ihrer Anzahl und der Anordnung in der Dachfläche auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Die Einheit der Dachfläche soll dabei erhalten bleiben. Dacheinschnitte sind unbedingt zu vermeiden. Dachaufbauten dürfen nicht dazu führen, dass das Dachgeschoss als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt.

- Material

Die bestehenden Gebäude weisen in der Regel eine beschränkte Anzahl Materialien auf. Dies ist für das Erscheinungsbild in hohem Masse mitbestimmend. Beim Ersatz bestehender Bauteile sind diese in der Regel im ursprünglichen Material bzw. materialgerecht auszuführen. Neue Bauteile können davon abweichen wenn Material und Konstruktion ihrer Funktion entsprechen. Eine grosse Materialvielfalt sollte jedoch vermieden werden.

- Renovationen

Die heutigen Anforderungen in bezug auf die Wärmedämmung können zu erheblichen Veränderungen des Erscheinungsbildes führen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Tür- und Fensteröffnungen, Gebäudeecken und die Dachabschlüsse. In diesem Zusammenhang sind bautechnische Lösungen anzustreben, die es ermöglichen, diese Auswirkungen auf ein vertretbares Mass zu beschränken.

- Farbgebung

Die Farbgebung der Hauptelemente eines Gebäudes sind im Zusammenhang mit seiner direkten Umgebung und seiner Stellung im Orts- bzw. Strassenbild zu bestimmen. In der Regel sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen, die dem Charakter des Gebäudes und seiner Bauepoche entsprechen. Einzelne Bauteile können davon abweichen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine grosse Farbenvielfalt entsteht.

Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des strassenseitigen Vorlandes, ist für das Ortsbild und die Gliederung des Strassenraumes von besonderer Bedeutung. Die Gärten und Vorgärten mit ihren Einfriedigungen und die zu den Bauernhäusern gehörenden Einzelbäume und Hofstätten sollen erhalten werden und wo sie aufgehoben wurden und dies mit den heutigen Nutzungen vereinbar ist, wieder hergestellt werden. Die Art des Belags des privaten Vorlandes soll sich von derjenigen des öffentlichen Raums (Strasse und Trottoir) unterscheiden. Es sind in Struktur und Farbe zurückhaltende Beläge vorzusehen. Dabei ist darauf zu achten, dass innerhalb eines Strassenzugs keine grossen Unterschiede entstehen. Vorbilder sind Mergelkies oder Pflästerung; Rasengittersteine sind nur in speziellen Situationen angemessen.

An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sollen sich in ihrer Stellung, dem Massstab und den Proportionen ihres Volumens den Hauptgebäuden unterordnen. Unterordnen bedeutet in bezug auf die Bauweise, die Materialwahl und Gestaltung nicht zwangsläufig Anpassung. Neue Gebäudeteile sollen in der Regel als Ergänzungen unserer Zeit erkennbar sein. Bei der Gestaltung und in der Farbgebung ist jedoch grosse Zurückhaltung geboten. Bei Ersatzbauten und in speziellen Situationen kann eine Anpassung der Bauweise an diejenige der Hauptgebäude angebracht sein.

Neubauten

Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt in den bestehenden Kontext des Ortes einzufügen. Dies bezieht sich in erster Linie auf folgende Aspekte:

- Die Stellung des Baukörpers in der räumlichen Situation des Ortes
- Die Grösse des Bauvolumens im Verhältnis zu den umliegenden Bauten
- Die volumetrische Gestaltung des Baukörpers und seine Proportionen
- Die Übereinstimmung der inneren Struktur und der äusseren Erscheinung
- Die Gestaltung der Fassaden und des Daches
- Die Materialwahl und die Farbgebung

Neue Gebäude sollen als Bauten unserer Zeit erkennbar sein und eine dem Kontext des Ortes entsprechende Eigenständigkeit ausdrücken. Eine gestalterische und farbliche Dominanz gegenüber den umliegenden Gebäuden ist jedoch zu vermeiden.

Objektübersicht Gemeinde Deitingen

Kantonal geschützte Objekte

Lauf-Nr.	Objekt	Strasse Nr.	GB-Nr.	Kategorie
2516 / 1	Pfarrkirche St. Maria	Derendingenstr. 4	425	Kirche
2516 / 2	Kapelle St. Antonius	Derendingenstr. 4 a	425	Kapelle
2516 / 3	Pfarrhaus	Derendingenstr. 5	431	Pfarrhaus/Kaplanei
2516 / 4	Speicher beim Pfarrhaus	Derendingenstr. 5 a	431	Speicher
2516 / 5	Altes Schulhaus	Wangenstrasse 1	406	Schulhaus
2516 / 6	Herrenhaus Wylihof (Schlössli)	Wylihof 7	988	Landsitz/Villa
2516 / 7	Speicher beim Wylihof	Wylihof 8	1105	Speicher
2516 / 8	Wohnhaus (1. Schulhaus)	Derendingenstr. 2	420	Wohnhaus/Land
2516 / 9	Wohnhaus Burg 1	Burg 1	234	Wohnhaus/Land
2516 / 11	Kellerportal am Haus	Kreuzgasse 1	451	Verschiedenes
2516 / 13	Bildstöckli Wangenstrasse	Wangenstr./Möösliweg	493	Kreuz

Kommunal geschützte Objekte

Lauf-Nr.	Objekt	Strasse Nr.	GB-Nr.	Kategorie
1	Wohnhaus	Subingenstrasse 4	449	Schwesternhaus

Die Laufnummern der Kantonal geschützten Objekte (Stand vom 15. Januar 2001) sind von der Kantonalen Denkmalpflege zugeteilt und übernommen worden.