KANTON solothurn

Amt für Raumplanung
Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
Telefax 032 627 76 82
www.arp.so.ch

Ruedi Bieri
Leiter
Telefon 032 627 25 66
rudolf.bieri@bd.so.ch

Gemeindepräsidium der
Einwohnergemeinde
4232 Fehren

16. Dezember 2004 He

Fehren
Mitteilung in Sachen § 12 Zonenreglement

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1525 vom 6. Juli 2004 wurde das Zonenreglement genehmigt. Leider ist der Hinweis vergessen gegangen, dass § 12 betreffend die Grossantennenanlagen im Zusammenhang mit der Beschwerde der Orange Communications AG bereits in einem früheren Verfahren nicht genehmigt wurde (RRB Nr. 2334 vom 26.11.2002).

Wir bitten Sie, bei § 12 des Zonenreglementes mit Hinweis auf den erwähnten Regierungsratsbeschluss den Vermerk „ungültig" anzubringen.

Mit freundlichen Grüssen

Ruedi Bieri
Leiter

Kopie an:
- Baukommission der EG, 4232 Fehren, mit Beilagen
- ARP, Ablage Sekretariat

- RRB Nr. 2334 vom 26.11.2002
- Kopie ZR (RRB Nr. 1525 vom 6.7.2004)

Einwohnergemeinde

Fehren

ZONENREGLEMENT

TEIL BAUZONE

Öffentliche Auflagen :

12.07.2001 / 16.05.2002 bis 13.08.2001 / 17.06.2002

Vom Gemeinderat genehmigt :

05.07.2001 / 24.04.2002

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

GEMEINDE FEHREN KANTON SOLOTHURN

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. : 1525 Vom : 06.07.2004

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Der Staatsschreiber :

12600000\zonenreglement_definitiv.doc

§ 12 Grossantennenanlagen

1. Generelle Vorschrift — Innerhalb der Bauzonen sind keine Grossantennenanlagen zugelassen!

Lit. 202 Nr. 2334 v. 26.11.02

§ 13 Verfahren

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

§ 14 Inkrafttreten/Übergangsrecht

1. Inkrafttreten — Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. **1525** vom **06.07.04** in Kraft

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

§ 15 Altes Recht

1. Aufhebung — Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 6. Juli 1981 aufgehoben

Einwohnergemeinde

Fehren

ZONENREGLEMENT

TEIL BAUZONE

Öffentliche Auflagen :

12.07.2001 / 16.05.2002 bis 13.08.2001 / 17.06.2002

Vom Gemeinderat genehmigt :

05.07.2001 / 24.04.2002

Der Gemeindepräsident: **Die Gemeindeverwalterin:**

GEMEINDE FEHREN KANTON SOLOTHURN

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. : 1525 **Vom :** 06.07.2004

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Der Staatsschreiber : Dr. K. Schwaller

ZONENVORSCHRIFTEN

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 Fehren folgende Bestimmungen:

§ 1 Zonen

1. Unterteilung

Das Gemeindegebiet von Fehren ist gemäss Bauzonenplan in folgende Zonen unterteilt:

2. Bauzonen

- Wohnzone zweigeschossig	W2a
- Wohnzone zweigeschossig	W2b
- Wohnzone zweigeschossig (eingeschränkt)	W2c
- Wohnzone eingeschossig	W1
- Kernzone Zentrum	KZ
- Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
- Freihaltezone	F

§ 2	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2a

1. Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung		
2. Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalon usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw.		
3. Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.		
4. Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.35
	Geschosszahl	max.	2 G
	Gebäudehöhe	max.	6.5 m
	Gebäudelänge	max.	20 m
5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer	
	Dachneigung	mind. 25 °	max. 40 °
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer	
	Dachaufbauten	zulässig im Rahmen von § 64 KBV	
	Flachdach	zulässig bis 40 m^2	
	Dachfarbe	natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau	
6. Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
7. Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten		
8. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.		
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	II

§ 3	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2b

1. Zweck	Normale Wohnzone		
2. Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie bestehende Landwirtschafts-betriebe		
3. Bauweise	Es gilt die offene Bauweise		
4. Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.45
	Geschosszahl	max.	2 G
	Gebäudehöhe	max.	7.5 m
	Gebäudelänge	max.	20 m
5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer	
	Dachneigung	mind. 25 °	max. 40 °
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer	
	Dachaufbauten	zulässig im Rahmen von § 64 KBV	
	Flachdach	zulässig bis 40 m^2	
	Dachfarbe	natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau	
6. Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
7. Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten		
8. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.		
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	II

§ 4	Wohnzone zweigeschossig eingeschränkt (PBG § 30)	W2c

1. Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gebäudehöhe		
2. Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten		
3. Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise		
4. Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.35
	Geschosszahl	max.	2 G
	Gebäudehöhe	max.	5.6 m
	Gebäudelänge	max.	15 m

5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer
	Dachneigung	mind. 25 ° max. 35 °
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer
	Dachaufbauten	keine zulässig
	Flachdach	zulässig bis 40 m^2
	Firstrichtung	Parallel zum Hang
	Dachfarbe	dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen)

6. Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
7. Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.		
8. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.		
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	II

§ 5	Wohnzone eingeschossig (PBG § 30)	W1

1. Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gebäudehöhe			
2. Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten			
3. Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise			
4. Baumasse	Ausnützungsziffer		Max.	0.30
	Geschosszahl		Max.	1 G
	Gebäudehöhe		Max.	4.5 m
	Gebäudelänge		Max.	15 m
5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer		
	Dachneigung	mind. 25 °	max. 35 °	
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer		
	Dachaufbauten	keine zulässig		
	Flachdach	zulässig bis 40 m^2		
	Firstrichtung	Parallel zum Hang		
	Dachfarbe	Dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen)		
6. Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.			
7. Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten			
8. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.			
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell		ES	II

§ 6 Kernzone Zentrum (PBG § 31) KZ

1. Zweck	Schaffung eines Zentrumbereiches für Begegnung, Einkaufen, Arbeiten, Wohnen			
2. Nutzung	Läden, Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe und Wohnungen			
3. Bauweise	Es gilt die offene Bauweise			
4. Baumasse	Ausnützungsziffer		max.	0.50
	Geschosszahl		max.	2 G
	Gebäudehöhe		max.	7.5 m
	Gebäudelänge		max.	30m
5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer		
	Dachneigung	mind. 25 °	max. 40 °	
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer		
	Dachaufbauten	zulässig im Rahmen von § 64 KBV		
	Flachdach	zulässig bis 40 m^2		
	Dachfarbe	natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau		
6. Umgebung	Die Bereiche zwischen Strassengrenze und Hausfassade sind so zu gestalten, dass sie den öffentlichen Charakter der Zone betonen und ein zentrumsgerechter Platz- und Strassenraum entsteht			
7. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.			
8. Besondere Bestimmungen	Für Neubauten und ortsbildrelevante Umbauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zur Beurteilung der Eingliederung oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen			
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell		ES	II
	Teilweise entlang der Hauptstrasse		ES	III

§ 7	Gewerbezone (PBG § 32)	GW

1. Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung		
2. Nutzung	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnnutzung		
3. Bauweise	offen		
4. Baumasse	Überbauungsziffer	max.	50 %
	Gebäudehöhe	max.	10.50 m
5. Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.		
6. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.		
7. Besondere Bestimmungen	Maximal 50 % der gesamten Zonenfläche GW sind für Wohnen zugelassen.		
	Bei Wohnbauten gelten die Bestimmungen von § 2 (Wohnzone W2a)		
8. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	III

§ 8	**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)**		**öBA**

1. Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen		
2. Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen		
3. Baumasse	Ausnützungsziffer		keine
	Grünflächenziffer	min.	40 %
	Geschosszahl	max.	2 G
	Gebäudehöhe	max.	7.50 m
4. Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
5. Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt		
6. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	II
	Teilweise entlang der Hauptstrasse	ES	III

ANDERE ZONEN

§ 9	Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2)	F

1. Zweck	Freihalten diverser Grünflächen
2. Nutzung	Landwirtschaftlich oder gartenbaulich
3. Bauten	Bauten sind ausser gartenbaulichen Kleinbauten nicht zulässig.
4. Besondere Bestimmungen	Terrainveränderungen sind nicht zulässig

§ 10 Erhaltenswerte Bauten

1. Generelle Vorschriften

Baugesuche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, 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. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechende anspruchsvolle Gestaltung.

2. Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeindlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 11 Durch Abfälle belastete Standorte

1. Beschreibung

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

2. Handlungsanweisung:

Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 12 Grossantennenanlagen

1. Generelle Vorschrift — Innerhalb der Bauzonen sind keine Grossantennenanlagen zugelassen!

§ 13 Verfahren

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

§ 14 Inkrafttreten/Übergangsrecht

1. Inkrafttreten — Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. **1525** vom **06.07.04** in Kraft

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

§ 15 Altes Recht

1. Aufhebung — Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 6. Juli 1981 aufgehoben