37/4

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

28. Oktober 1986 Nr. 3248

OBERRAMSERN: Erlass der Ortsplanung / Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Oberramsern unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus dem Zonen- und Erschliessungsplan 1 : 1'000 sowie dem Bau- und Zonenreglement, zur Genehmigung.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Baugesetz (BauG) verlangen von den Einwohnergemeinden den Erlass oder die Revision der Ortsplanungen bis zum 31.12.1987.

Die Gemeinde Oberramsern hat erstmals eine Ortsplanung erstellt und beantragt diese nun zur Genehmigung. Sie ist nach den geltenden Planungsgrundsätzen der eidgenössischen und kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung erarbeitet worden. Der Zonenplan scheidet neben einer kleinflächigen Gewerbezone eine Kernzone aus, welche sich weitgehend auf die bisherige Bebauung beschränkt und lediglich zwei kleinere Neubaugebiete vorsieht. Die Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auch im engeren Bereich des Siedlungsgebietes, ausserhalb der Bauzone, im Landwirtschaftsgebiet. Sie gehören nutzungsmässig nicht zur Bauzone und durch den Nichteinbezug ins Bauland können diese von den verschiedenen Nachteilen, welche eine Bauzone für existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe mit sich bringt, verschont bleiben. Schliesslich scheidet der Zonenplan eine Ortsbildschutzzone über das ganze engere Baugebiet aus. Diese bezweckt den Schutz und die Erhaltung des gemäss Darstellung im kantonalen Richtplan 1982 über Besiedlung und Landschaft als von regionaler Bedeutung eingestuften Ortsbildes.

Die öffentliche Auflage des Zonen- und Erschliessungsplanes sowie der Zonenvorschriften erfolgte in der Zeit vom 18. Juli bis 16. August 1985. Innert nützlicher Frist wurde eine Einsprache eingereicht, welche gütlich erledigt werden konnte. Der Gemeinderat genehmigt die Unterlagen der

Ortsplanung abschliessend an seiner Sitzung vom 11. November 1985. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Januar 1986 stimmte dem Baureglement zu.

Die Ortsplanung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Das Verfahren zum Erlass der Nutzungsplanung wurde richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen zu machen, so dass die Unterlagen der Ortsplanung genehmigt werden können.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberramsern, bestehend aus dem Zonen- und Erschliessungsplan 1 : 1'000 sowie dem Bau- und Zonenreglement wird genehmigt.

2. Gestützt auf den Zonenplan ist ein generelles Kanalisationsprojekt (GKP) zu erarbeiten, durch das kant. Amt für Wasserwirtschaft vorprüfen zu lassen und dieses bis Ende 1987 zur Genehmigung einzureichen. An die Arbeiten des GKP's werden Staatsbeiträge entrichtet, deren Höhe sich nach der betreffenden Verordnung vom 11. April 1980 richtet. Vor Beginn der Projektierungsarbeiten ist das Subventionsgesuch beim kant. Amt für Wasserwirtschaft einzureichen.

3. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen. Die Projektierungskosten sind ebenfalls beitragsberechtigt.

4. Gestützt auf § 101 BauG ist durch den Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches Aufschluss gibt über die zeitliche Erstellung der verschiedenen Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauzone I. Etappe.

5. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
	Fr. 323.--	zahlbar innert 30 Tagen

(Staatskanzlei Nr. 293) ES

Der Staatsschreiber

Dr. K. Schwaller

Verteiler:

Bau-Departement (2), Bi/ame
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt)
Rechtsdienst Bau-Departement
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt)
Amtschreiberei Bucheggberg, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt)
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG, 4571 Oberramsern, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt), Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4571 Oberramsern

Amtsblatt Publikation: Genehmigung: Oberramsern: Ortsplanung, bestehend aus Zonen- und Erschliessungsplan sowie dem Bau- und Zonenreglement.

Einwohnergemeinde Oberramsern

B A U - U N D Z O N E N R E G L E M E N T

Gestützt auf § 133 des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oberramsern folgendes Bau- und Zonenreglement:

Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen

1. Abschnitt: Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

[1]Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

[2]Die Abwasserbeseitigung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren werden in einem besonderen Reglement geregelt.

§ 2 Baukommission

Die Anwendung dieses und des kantonalen Baureglementes ist Sache der Baukommission.

§ 3 Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau-Departement Beschwerde erhoben werden.

§ 4 Beschwerden im Nutzungsplanverfahren

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

§ 5 Baukontrolle

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Vollendung des Rohbaus
- Vollendung

§ 6 Gebühren

[1]Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Ueberwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen.

[2]Die Gebühren betragen für die Beurteilung von Baugesuchen 50 bis 400 Franken, für Kleinbauten und geringfügige An- und Umbauten 30 bis 300 Franken.

[3]Für jede Baukontrolle, die durch die Baubehörde erfolgt, wird eine Gebühr von 10 bis 50 Franken erhoben. Spezielle Kontrollen, die den Beizug eines Fachmannes erfordern, werden nach effektivem Aufwand bemessen.

[4]Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

[5]Von interessierten Grundeigentümern können zur Ausarbeitung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen ebenfalls Kostenvorschüsse verlangt werden.

2. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt: Verkehr

§ 7 Freihaltung des Strassenprofils

[1]Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von mindestens 4,20 m aufzuschneiden.

[2]Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe mindestens 2,50 m zu betragen.

[3]Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedigungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Uebersicht auf den öffentlichen Strassen beeinträchtigen.

§ 8 Grösse der Abstellplätze

[1]Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

[2]Die Bemessung der Parkierungsflächen richtet sich nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Norm Nr. 640 601). Im Minimum haben aber oberirdische Abstellplätze, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von 5,00 m x 3,00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5,00 m x 2,50 m zu betragen.

§ 9 Anforderungen an Garagevorplätze, Abstellplätze

[1]Abstellplätze, Garagevorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

[2]Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirseite eine Tiefe von mindestens 6,00 m aufweisen.

2. Unterabschnitt: Aesthetik

§ 10 Brandruinen und Brandmauern

[1]Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt, beschädigte Gebäude, sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

[2]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.

[3]Im übrigen gelten §§ 54[1] und 63 BR.

§ 11 Terrainveränderungen und Stützmauern

[1]Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.

[2]Sie können nicht bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

[3]Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Allfällige Aenderungen sind im gegebenen Zeitpunkt mit der Baubehörde an Ort und Stelle festzulegen.

§ 12 Hecken und Gehölze

Gemäss § 20 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

§ 13 Silobauten

Silobauten sind je nach Lage und Standort rotbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu plazieren und durch geeignete Bepflanzung abzudecken.

§ 14 Archäologische Fundstelle

Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten innerhalb des im Zonenplan dargestellten Geltungsbereiches ist die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung der Baubewilligung dem kant. Bau-Departement, z.Hd. der Kantonsarchäologie, zur Stellungnahme einzureichen. Ausserhalb der Bauzone werden die Fundstellen zu einem späteren Zeitpunkt auf einer separaten Karte des Kantons öffentlich bekanntgemacht.

Zweiter Teil: Zonenvorschriften

§ 15 Unterteilung der Bauzone

Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen unterteilt:

- Kernzone	K2
- Gewerbezone	G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öB+A

§ 16 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

[1]Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 BauG.

[2]Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach dem kantonalen Baureglement und nach den §§ 17 ff dieses Reglementes.

§ 17 Bauvorschriften

in den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das kantonale Baureglement (KBR), folgende Bauvorschriften:

Zone	Geschosszahl max. §§ 16/17 KBR	Gebäudehöhe max. §§ 18/19	Gebäudelänge max. § 21 KBR	Ausnützungsziffer max. § 38 KBR	Ueberbauungsziffer max. §§ 35/37 KBR	Grünflächenziffer min. §§ 36/37 KBR
K2	2	5,5 m	40 m	0,40	50 %	20 %
öB+A	2	5,5 m	40 m	-	50 %	-
G	-	6,5 m	-	-	50 %	-

§ 18 Perimeter/Ortsbildschutz

[1]Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen.

[2]Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich diesem Zweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

Innerhalb des Perimeters des Ortsbildschutzes gelten nebst den kantonalen Vorschriften (BauG/VBB) die Gestaltungsvorschriften der Kernzone.

§ 19 Kernzone

[1]Die Kernzone ist eine gemischte Zone, in welcher Wohnbauten, Ladenbauten, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende Kleingewerbe (dem Charakter der Zone entsprechend) zugelassen sind.

[2]Als Dachform sind Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Für Nebengebäude, welche im Dorfbild nicht stark in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

[3]Als Dachabdeckung sind rote oder erdfarbene Tonziegel zu verwenden. Für untergeordnete Nebenbauten kann ausnahmsweise brauner oder roter Eternit gestattet werden.

[4]Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 80 cm und stirnseitig mindestens 60 cm betragen. Für kleinere Bauten (Garagen usw.) sind geringere Vorsprünge, mindestens aber 60 cm bzw. 50 cm gestattet.

[5]Fenster und Türen sind in traditioneller Weise, d.h. unter anderem mit Sprossen auszuführen.

[6]Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des kantonalen Baureglementes. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf das Minimale zu beschränken.

[7]Die Stellung der Bauten hat unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des Geländes zu erfolgen; Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang.

[8]Die Baubehörde kann Baugesuche vor ihrem Entscheid dem Kant. Bau-Departement (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme unterbreiten.

§ 20 Gewerbezone

[1]In der Gewerbezone sind nicht wesentlich störende Gewerbe- und Industriebauten zulässig. Verboten sind alle Betriebe, die starken Rauch, lästige Dünste oder Erschütterungen verursachen.

[2]In dieser Zone haben sich die Bauten hinsichtlich Proportion, Bauart und Dachform in das Ortsbild einzufügen.

§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden.

Dritter Teil: Schluss- und Uebergangsbestimmungen

§ 22 Verfahren

[1]Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (Baureglement) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen.

[2]Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes.

§ 23 Inkrafttreten

[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.

Genehmigt vom Gemeinderat Oberramsern am 11. November 1985

Der Ammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung am 27. Januar 1986

Der Ammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 3248 vom 28.10.1986.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Pfirsakis

STAATSKANZLEI SOLOTHURN