

37/8,9

GEMEINDE
OBERRAMSERN

ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 11. September 2008 – 10. Oktober 2008

Vom Gemeinderat beschlossen

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

Mit RRB Nr. **561** vom 31.03.2009

Der Staatsschreiber:





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 Gemeinde Oberramsern folgende Bestimmungen:

§ 1	Zonen	
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Oberramsern ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
2 Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone zweigeschossig - Wohnzone zweigeschossig am Hang - Kernzone - Gewerbezone 	W2 W2 a K G
3 Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone	L
4 Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildschutzzone - Landschaftsschutzzone 	OBS LS
5 Andere Zonen	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltezone - Spezialzone für Tierhaltung 	FZ SP
6 Objekte / Standorte	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturobjekte geschützt / Erhaltenswert - Durch Abfälle belastete Standorte - Geschützte Archäologische Fundstelle 	
7 Nutzungs- und andere Zonen-Vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

§ 2 Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet

- 1 Dachgestaltung In Wohn-, Kern- und Landwirtschaftszonen sind keine Flachdächer gestattet. Für Carports, Pergolen, Unterstände und ähnliche Nebenbauten in leichter Konstruktion, welche auf mind. 1 Seite offen sind, kann die zuständige Behörde Ausnahmen gestatten. Betonierte oder gemauerte Anlagen sind von dieser Ausnahmeregelung ausgenommen.
- Die Dacheindeckung hat mit naturroten / altroten / braunen Tonziegel zu erfolgen. Bei untergeordneten Nebenbauten können ausnahmsweise andere Materialien (z.B. Eternit) verwendet werden
- 2 Antennen Auf Dächern dürfen keine Parabolspiegel, Sende- und Empfangsanlagen montiert werden. Sie sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren.
- 3 Dachflächenfenster Dachflächenfenster sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- 4 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind 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.
- 5 Zusammenfassung von § 3 bis § 7

Zone	Geschosszahl §§ 16/17 KBV	Max. Gebäudehöhe §§ 18/19 KBV	Gebäuelänge § 21 KBV	Überbauungsziff. §§ 35/37 KBV	Grünflächenziff. §§ 36/37 KBV	Ausnutzungsziff. § 38 KBV
W2	1 oder 2 VGe	7.50 m	30 m	50 %	40 %	30 %
W2 a	1 oder 2 VGe	----	----	----	----	----
K	2 VGe	7.50 m	30 m	50 %	40 %	35 %
G	2 VGe	7.50 m		50 %	15 %	keine
L	1 – 2 VGe	7.50 m	----	----	----	----

§ 3**Wohnzone zweigeschossig****W2**

- | | | | |
|---|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung. | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxis, Coiffeursalons, usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Restaurants, Garagen, etc. | |
| 3 | Bauweise | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer | max. 30 % |
| | | Grünflächenziffer | mind. 40 % |
| | | Geschosszahl | mind. 1 G / max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. 30.00 m |
| 5 | Gestaltung | Stellung | hangparallel (First und Längsseite) |
| | | Dachform | Satteldächer |
| | | Dachneigung | mind. 28 ° max. 40 ° |
| | | Bedachung | gemäss § 2 ¹ |
| | | Dachvorsprünge | mind. 0.60 m |
| | | Dacheinschnitte | sind nicht gestattet. |
| 6 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | |
| 7 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten. | |

§ 4
W2 a**Wohnzone zweigeschossig am Hang**

- | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Zweck | Erhaltung der bestehenden Gebäudegruppe am Berg. |
| 2 Nutzung | Wohnungen und Kleingewerbe entsprechend dem Charakter der Zone. |
| 3 Bauweise | Gemäss vorhandenem Baubestand. Um- oder Wiederaufbauten (z.B. nach Brandfall) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht möglich. |
| 4 Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Sträuchern und Bäumen anzustreben |

§ 5	Kernzone	K
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe, öffentliche Bauten und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 35 %
	Grünflächenziffer	mind. 40 %
	Geschosszahl	mind. 2 G / max. 2 G
	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
	Gebäudelänge	max. 30.00 m
5 Gestaltung	Stellung	abgestimmt auf das Ortsbild in der Regel hangparallel (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände).
	Dachform	Je nach Bautypus Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung.
	Dachneigung	mind. 30 ° max. 45 ° - Gehrschilder/Walme max. 55 °
	Bedachung	gemäss § 2 ¹
	Dachvorsprünge	Ort mind. 0.60 m Traufe mind. 0.90 m
	Dachaufbauten	gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
	Dacheinschnitte	sind nicht gestattet.
	Fassaden	Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputzte, Türen, Tür- und Fenster-Gewände und -Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse, usw. sind in traditioneller (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien verwendet werden.

6	Umgebung	Vorgärten Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zugelassen.
7	Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.	
8	Besondere Bestimmungen	Alle Baugesuche, welche die Kernzone betreffen, sind der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zu unterbreiten.	

§ 6 Gewerbezone (PBG § 32) G

- | | | | | |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 1 | Zweck | Gewerbezone. | | |
| 2 | Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen. | | |
| 3 | Baumasse | Überbauungsziffer der Gewerbefläche | max. | 50 % |
| | | Grünflächenziffer | mind. | 15 % |
| | | Gebäudehöhe | max. | 7.50 m |
| 4 | Umgebung | Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen. | | |
-

§ 7 Freihaltezone (PBG § 36) F

- | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 1 | Zweck | Trennung und Gliederung der Bauzone, freihalten von empfindlichen Landschaftskammern | | |
| 2 | Nutzung | Wenn in den Zonenplänen nichts anderes vermerkt ist, landwirtschaftlich oder gartenbaulich oder als Park. | | |
| 3 | Bauten | Bauten sind nicht zulässig | | |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Die Freihaltezone ist zu unterhalten und vorzugsweise mit Bäumen und einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen | | |
-

§ 8 Spezialzone für Tierhaltung (PBG § 30) SP

- | | | | | |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------|--|--|
| 1 | Zweck | Anlagen für Tierhaltung | | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Ausläufe, Einzäunungen. Hochbauten sind ausgeschlossen. | | |
| 3 | Gestaltung | Wie Landwirtschaftszone | | |

§ 10**Ortsbildschutzzone (PBG § 36)****OBS**

-
- | | | |
|---|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Zweck | Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Kernzone und der Landwirtschaftszone. |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung |
| 3 | Bauweise | Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. |
| 4 | Baumasse | Gemäss Grundnutzungszone |
| 5 | Gestaltung | Gemäss Kernzone § 5, Abs. 5. |
| 6 | Umgebung | Gemäss Kernzone § 5, Abs. 6. |
| 7 | Abbruch von Bauten | Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn diese nicht geschützt sind und wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist. |
| 8 | Besondere Bestimmungen | Alle Baugesuche, welche die Ortsbildschutzzone betreffen, sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. |
| 9 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich. |

§ 11**Landschaftsschutzzone (PBG § 36)****LS**

-
- | | | |
|---|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Zielsetzung | Es ist die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern anzustreben. |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung (§ 10 Landwirtschaftszone) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 | Bauten
Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. |
| 4 | Landschafts-
Elemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. Bei Defekt von eingedolten Teilstücken des Ramserengrabens ist deren Öffnung, bzw. Renaturierung zu prüfen. Der Raumbedarf, der zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen notwendig ist, wird vom Amt für Umwelt (Fachstelle Wasserbau) festgelegt. |
| 5 | Ausnahmen
Teil Nord | Ausnahmen sind möglich für Obstanlagen, Hagelschutznetze, Einzäunungen, Weideunterstände und Bienenhäuser. |
| | Teil Süd | Unterhalt, Sanierung und Ersatz der bestehenden Entwässerungen (Drainagen). Aufschüttungen von Mulden und Absenkungen. Bienenhäuser und kleinere Weideunterstände. |

§ 12 Kulturobjekte geschützt / erhaltenswert

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 zuständigen Behörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechende Gestaltung. |
| 2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff) | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. 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, Verputz, 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. |
| 3 Erhaltenswerte Objekte | Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen 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 unvermeidlichen 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 Häusergruppen führen. |

§ 13 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, SR814.015) 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 Umwelt (AfU) 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.
- Das Grundstück GB Oberramsern Nr. 91 ist als belasteter Standort ohne Untersuchungsbedarf im kantonalen Kataster der belastenden Standorte verzeichnet.
- Bei Bauvorhaben ist gemäss §12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV; BGS 812.52) vorzugehen. Dabei ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) eingehalten werden. Bauvorhaben auf belasteten Standorten können nur bewilligt werden, wenn die Behandlung, Verwertung oder Entsorgung des allfällig verunreinigten Aushubmaterials geregelt ist. Im Rahmen der jeweiligen Baugesuchsverfahren sind deshalb entsprechende Entsorgungskonzepte auszuarbeiten und durch das Amt für Umwelt genehmigen zu lassen.
- 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, BGS812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 14 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Schadstoffbelastete Böden werden gemäss §13, Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV) im "Verzeichnis der schadstoffbelastete Böden VSB" erfasst. Bei Bauvorhaben in den Gebieten "Schadstoffbelastete Böden" gelangt §12 KAV zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Boden entsorgt werden muss.

§ 15 **Geschützte archäologische Fundstellen**

- 1 Generelle
 Vorschriften Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).
-

§ 16 **Verfahren**

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

§ 17 **Inkrafttreten/Übergangsrecht**

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
-

§ 18 **Altes Recht**

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 23. Oktober 1986, RRB Nr. 3248, sowie der Gestaltungsplan Mühleacker vom 5. Mai 1992, RRB Nr. 1513.
-

§ 19 **Ergänzendes Recht**

- 1 Kant. Erlasse Soweit dieses Zonenreglement keine Vorschriften enthält, kommen die Bestimmungen der kant. Erlasse über das Bau- und Planungsrecht zur Anwendung.