

77/104

# ZONENREGLEMENT

Verteiler:

- Kommission Bau und Liegenschaften
- Planungskommission
- Tiefbaukommission
- Gemeinderat
- Gemeindeverwaltung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1	Zonenplan	3
§ 2	Belasteter Standort	3
§ 3	Schadstoffbelastete Böden	3
§ 4	Bodenschutzaufgabe	4

II. BAUZONENPLAN

§ 5	Bauzoneneinteilung	4
§ 6	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	4
§ 7	Tabelle Bauzonenvorschriften	4 b
	Fussnoten	5
	Ausnützungsbonus	5
	Kernzone	
§ 8	Nutzung, Einordnung	6
§ 9	Bauvorschriften, Geschosszahl, Ausnahmen	6
§ 10	Dächer, Dachformen, Neigung, Firstrichtung	7
§ 11	Dachaufbauten	7
	Antennen / Parabolspiegel	7
§ 12	Dachflächenfenster und Dacheinschnitte	7
§ 13	Fassadengestaltung	7
§ 14	Kernrandzone	8
§ 15	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen	8 / 9
§ 16	Landwirtschaftliche Kernzone	9
§ 17	Grundwasser- und Quellenschutzzone	9
§ 18	Freihaltezone	10
§ 19	Industrie- und Gewerbezone	10
§ 20	Übrige Zonen	10

III. GESAMTPLAN

§ 21	Zweck und Einsichtnahme	11
§ 22	Landwirtschaftszone	11
§ 23	Kommunale Naturschutzzone Erlen und Kugelfang	12
§ 24	Erholungsanlage Dorflindenplatz	12
§ 25	Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft	12 / 13
§ 26	Ökologischer Ausgleich	13
§ 27	Kontrolle und Information	13

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 28	Ausnahmen	14
§ 29	Inkrafttreten	14

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Neuendorf

gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 1992, § 1 Absatz 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 1. September 1992 und § 1, Absatz 3 des Gemeindebaureglementes vom 30. April 1984

beschliesst:

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1

Der jeweils rechtsgültige Zonenplan bildet die Grundlage für die Anwendung dieser Zonenbestimmungen und ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.

Zonenplan

### § 2

Die Grundstücke GB Neuendorf Nrn. 587 und 987 sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte als „belastete Ablagerungsstandorte mit Untersuchungsbedarf“ 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 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) eingehalten werden. Bauvorhaben auf belasteten Standorten können nur bewilligt werden, wenn die Behandlung, Verwertung oder Entsorgung des allfälligen verunreinigten Aushubmaterials geregelt ist. Im Rahmen der jeweiligen Baugesuchsverfahren sind deshalb entsprechende Entsorgungskonzepte auszuarbeiten und durch das Amt für Umwelt genehmigen zu lassen.

Belasteter Standort

### § 3

Schadstoffbelastete Böden werden gemäss § 13bis, Abs. 1. Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV) im „Verzeichnis der schadstoffbelasteten 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. Die Festlegung im Zonenreglement §20, Abs. 2 hinsichtlich der stark eingeschränkten Verwendung des Schnittgutes aus dem Bereich des schadstoffbelasteten Kugelfangs ist wichtig und muss in jedem Fall im Reglement verbleiben.

Schadstoffbelastete Böden

## § 4

Im Rahmen von Baubewilligungen sind mit Abhängigkeit der Fläche jeder Bauetappe für den notwendigen Kulturerdeabtrag

- Bodenschutzauflagen in der Baubewilligung zu erstellen (bei Bauetappen < 50 Aaren) oder
- Mit dem Baugesuch ein Bodenschutzkonzept einzureichen (bei Bauetappen > 50 Aaren).

Darin werden die technischen Vorgaben für eine bodenschonende Ausführung der notwendigen Grabarbeiten sowie Fragen zur korrekten Zwischenlagerung und Weiterverwendung des Bodenmaterials geregelt.

Bodenschutzaufgabe

## II. BAUZONENPLAN

## § 5

Die Bauzone unterscheidet die folgenden Nutzungszonen:

- a) W2 Wohnzone bis 2 Geschosse
- b) W3 Wohnzone bis 3 Geschosse
- c) G Gewerbezone
- d) I Industriezone
- e) KR Kernrandzone
- f) OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- g) E Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen
- h) LK Landwirtschaftliche Kernzone
- i) TG Trennende Grünflächen
- k) F Freihaltezone

Bauzoneneinteilung  
(§ 29 PBG)

## § 6

<sup>1</sup> Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG

<sup>2</sup> Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der KBV und nach §§ 6 ff dieses Reglementes.

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

§ 7

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen gelten gestützt auf die KBV folgende Zonenvorschriften:

Tabelle  
Bauzonenvorschriften

Bezeichnung der Zone	Wohnzone W2 2-geschossig	Wohnzone W3 3-geschossig	Kernzone K	Kernrandzone KR	Gewerbezone G	Industriezone I	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für Spiel- und Erholungsanlagen E	Landwirtschaftliche Kernzone LK	Trennende Grünflächen TG
Darstellung im Zonenplan	gelb	orange	braun	gelb-braun schraffiert	rot-violett	violett	grau	blau	hellbraun	hellgrün
Geschosszahl: mindestens maximal (§§ 16 und 17 KBV)	1 VGe 2 VGe	2 VGe 3 VGe	2 VGe 3 VGe	1 VGe 2 VGe	frei	frei	frei	Es gelten die Vorschriften der Kernzone	1 VGe 1 VGe	
Gebäudehöhe: maximal (§§ 18 und 19 KBV)	7,50 m	10,50 m	7,50 m	5,00 m	7,50 m	<sup>3)</sup>	10,50 m		3,00 m	
Dachneigung	maximal 40°	maximal 40°	35° - 50° <sup>4)</sup>	40° - 50° <sup>4)</sup>	§ 16	—	maximal 40°		maximal 40°	
Gebäuelänge: maximal (§ 21 KBV)	30,00 m	40,00 m	40,00 m	25,00 m	50,00 m	unbeschränkt	unbeschränkt		8,00 m	
Grenzabstände:	Abstände gemäss §§ 22, 24 bis 27 und 33 KBV, Anhang II Ausnahme für Kern- und Kernrandzonen gemäss § 29 KBV								dito.	
Grünflächenziffer: mindestens (§ 36 KBV)	40 %	40 %	40 % <sup>5)</sup>	60 %	20 % <sup>5)</sup>	10 % <sup>5)</sup>	40 % <sup>5)</sup>		80 %	
Ausnützungsziffer: maximal (§ 37 KBV)	0,40 <sup>1)</sup>	0,50 <sup>2)</sup>	0,60 <sup>6)</sup>	0,30 <sup>1)</sup>	—	—	—		0,10	

Fussnoten zu § 7 Abs. 1:

- <sup>1</sup> Für gut gestaltete Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser Erhöhung um 0,10. Erhöhung für Mehrfamilienhäuser nur mit Gestaltungsplan. Fussnoten zu § 7 Abs. 1
- <sup>2</sup> Wenn 2/3 der Autoabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen: 0,60.
- <sup>3</sup> Gestaltungsplanpflicht  
Der Gestaltungsplan ist in der Industriezone grundsätzlich obligatorisch, ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im weiteren kann der Gemeinderat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern dadurch keine ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen und die Grundstückfläche ca. 8'000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. <sup>1)</sup>
- <sup>4</sup> Traufseitige Aufschieblinge müssen mindestens 35° Neigung aufweisen.
- <sup>5</sup> Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Kommission Bau und Liegenschaften in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche zulassen.
- <sup>6</sup> Siehe § 8, Abs. 4 dieses Reglementes.
- <sup>7</sup> Zulässig sind landsparende Bauten und bauliche Anlagen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

Abkürzungen:

VGe = Vollgeschoss  
VDe = Dachgeschoss

Ausnützungsbonus

- <sup>1</sup> Gemäss § 4, Abs. 1, Fussnote 1, kann für gut gestaltete Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 von 0,40 auf 0,50 und in der Kernrandzone KR von 0,30 auf 0,40 erhöht werden. Ausnützungsbonus
- <sup>2</sup> Im Sinne von § 39, Abs. 2 KBV kann die Ausnützungsziffer bei An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellt wurden, wie folgt erhöht werden:
- |                 |     |      |     |      |
|-----------------|-----|------|-----|------|
| Wohnzone W2     | von | 0,40 | auf | 0,48 |
| Kernzone K      | von | 0,60 | auf | 0,72 |
| Kernrandzone KR | von | 0,30 | auf | 0,36 |
- <sup>3</sup> Im übrigen kann ein Ausnützungsbonus im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt werden.

<sup>1)</sup> Fassung RRB Nr. 1758 vom 23.09.2003

KERNZONE

## § 8

- <sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.
- <sup>2</sup> Die Projektverfasser setzen sich mit Vorteil bereits im Stadium der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
- <sup>3</sup> Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
  - a) Wohnungen;
  - b) Landwirtschaftsbetriebe;
  - c) nichtstörende Gewerbebetriebe;
  - d) Gaststätten und Ladengeschäfte;
  - e) nichtstörende Dienstleistungsbetriebe;
  - f) öffentliche Bauten.Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- <sup>4</sup> Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- <sup>5</sup> Bestehende Bauten sind womöglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt oder die öffentliche Sicherheit dies erfordert.
- <sup>6</sup> Bei allen Baugesuchen in der Kernzone ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung einzuholen.

Nutzung, Einordnung

## § 9

- <sup>1</sup> Es sind drei Geschosse gestattet, wobei nur zwei in Erscheinung treten dürfen. Das dritte Geschoss muss vollständig im Dach liegen.
- <sup>2</sup> Für den Ausbau schützenswerter altrechtlicher Bauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kann die Kommission Bau und Liegenschaften Ausnahmen von den Bestimmungen über die Geschosszahl bewilligen. Die Kommission Bau und Liegenschaften kann die kant. Denkmalpflege zu Rate ziehen.
- <sup>3</sup> Ausnahmen dürfen nur bewilligt werden, wenn keine öffentlichen und schützenswerten, nachbarlichen Interessen verletzt werden und wenn diese für die Erhaltung oder Weiterverwendung des Gebäudes unerlässlich und aus Gründen des Ortsbildschutzes erwünscht sind.
- <sup>4</sup> Bei bestehenden Bauten in der Kernzone ist bei An- und Ausbauten eine Überschreitung der Ausnützungsziffer zulässig, sofern
  - a) die Einhaltung der Ausnützungsziffer eine Härte bedeutet und
  - b) weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Bauvorschriften, Geschosszahl, Ausnahmen

## § 10

- <sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 35° und 50° gestattet. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Baulinie verlaufen; wo keine Baulinie vorhanden ist, verläuft sie parallel zur Strasse. Dachvorsprünge sind in ortsüblicher Art auszuführen. Dächer, Dachformen, Neigung, Firstrichtung
- <sup>2</sup> Nebengebäude im Hinterhofbereich mit einer Grundfläche bis 40 m<sup>2</sup> dürfen mit Pult- oder Flachdächern eingedeckt werden. <sup>1)</sup>

## § 11

Das Errichten von Antennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone nur gestattet, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. Antennen / Parabolspiegel

## § 12

- <sup>1</sup> Es gelten § 64 ff der Kantonalen Bauverordnung KBV. Ergänzend werden folgende Vorschriften erlassen: Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
- <sup>2</sup> Zur Strassenseite darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zugelassen.
- <sup>3</sup> Die Randabstände von Lukarnen, Dacheinschnitten und dgl. zur Traufe müssen mind. 1 m, zum Ort mind. 2 m betragen. Dies gilt sowohl gegenüber der Strassenseite als auch der Strasse abgewandten Seite.
- <sup>4</sup> Die Maximallänge der Dacheinschnitte, Lukarnen und dgl. beträgt 4.50 m.
- <sup>5</sup> Die Kommission Bau und Liegenschaft kann, verbunden mit Bedingungen und Auflagen, Ausnahmen bewilligen unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung der Dachlandschaft.

## § 13

- <sup>1</sup> Für die Gliederung der Fassaden bei bestehenden Bauten ist die traditionelle Bauweise zu übernehmen. Die Gestaltung, Formgebung und Materialwahl sind den bestehenden Strukturen anzupassen. Fassadengestaltung
- <sup>2</sup> Damit die Eingliederung von Bauvorhaben in das Dorfbild beurteilt werden kann, sind dem Baugesuch Pläne beizulegen, die auch die Nachbargebäude enthalten. Weitere Unterlagen (Fotomontagen, Modelle usw.) können von der Kommission Bau und Liegenschaften verlangt werden.
- <sup>3</sup> Das Errichten von Antennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone nur gestattet, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind.

<sup>1)</sup> Fassung RRB Nr. 1758 vom 23.9.2003

## KERNRANDZONE

### § 14

- <sup>1</sup> Die Kernrandzone bezweckt eine Bauweise, die der Kernzone angepasst ist. Die Gebäude der Kernrandzone sollen sich denjenigen der Kernzone unterordnen.
- <sup>2</sup> Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
  - a) Wohnungen;
  - b) nichtstörende Gewerbebetriebe;
  - c) nichtstörende Dienstleistungsbetriebe.Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- <sup>3</sup> Es sind zwei Geschosse gestattet, wobei nur eines in Erscheinung treten darf; das zweite Geschoss muss vollständig im Dach liegen.
- <sup>4</sup> Es sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 35° und 50° gestattet. Die Firstrichtung muss parallel zur Strasse verlaufen.
- <sup>5</sup> Die Dächer der Hauptgebäude sind einheitlich mit Ziegeln oder altem Eternitschiefer einzudecken.
- <sup>6</sup> Nebengebäude im Hinterhofbereich mit einer Grundfläche bis 40 m<sup>2</sup> dürfen mit Pult- oder Flachdächern eingedeckt werden. <sup>1)</sup>

## SPEZIALZONE FÜR SPIEL- UND ERHOLUNGSANLAGEN

### § 15

- <sup>1</sup> Die Zone für Spiel- und Erholungsanlagen bezweckt die Erhaltung, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Ausbau der bestehenden Freizeitanlagen. Es handelt sich um eine weitere Nutzungszone im Sinne von § 29 Abs. 2 PBG.
- <sup>2</sup> Es sind nebst dem bestehenden zweigeschossigen Hauptgebäude, eingeschossige Bauten mit folgenden Nutzungsarten zugelassen:
  - a) betriebsnotwendige Wohnungen;
  - b) Kleintierhaltung;
  - c) Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen.Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- <sup>3</sup> Das Aufstellen von Wohnwagen ist nicht gestattet. Ausnahmen im Zusammenhang mit Anlässen (Turnieren usw.) können durch die Kommission Bau und Liegenschaften bewilligt werden, sofern nur der nördliche Parkplatz benützt wird.

<sup>1)</sup> Fassung RRB Nr. 1758 vom 23.9.2003

- 4 Bei der Gestaltung von Hochbauten und Anlagen sind strenge Massstäbe der Aesthetik anzuwenden.
- 5 Die erforderlichen Parkplätze sind am Nord- und Südende der Zone konzentriert anzuordnen.
- 6 Die trennende Grünfläche ist im Zusammenhang mit dem eventuellen Bau des südlichen Parkplatzes mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7 Die Vorschriften der Quellenschutzzone sind zwingend einzuhalten.
- 8 Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 61 KBV.

## LANDWIRTSCHAFTLICHE KERNZONE

### §16

- 1 Die landwirtschaftliche Kernzone sichert den Bestand und die Nutzung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet. Zugleich gewährleistet sie die Erhaltung des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Erscheinungsbildes von Teilen des Ortskerns.
- 2 Zulässig sind unter Vorbehalt von § 37<sup>ter</sup> PBG neben den bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden:
  - a) Landwirtschaftlich bedingte zusätzliche Neu- und Ersatzbauten. Ausgenommen sind immissionsträchtige Nutzungen, welche nicht mit den umliegenden Nutzungszonen verträglich sind.
  - b) Die Umnutzungen bestehender Bauvolumen für nicht oder nur mässig störende Zwecke, soweit diese die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.
  - c) Die Umnutzung bestehender Bauvolumen zu Wohnzwecken, jedoch höchstens zwei Wohnungen über das Mass der landwirtschaftlich bedingten Wohnbauten hinaus.Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- 3 Bauten und bauliche Massnahmen haben sich ins Ortsbild einzufügen. Bei gewerblichen Nutzungen dürfen Lager-, Abstell- und Umschlagplätze das Strassenbild nicht stören.
- 4 Für die Gestaltung gelten die Vorschriften der Kernzone.

## GRUNDWASSERSCHUTZZONE

### § 17

Für die in den Nutzungsplänen eingezeichnete Grundwasserschutzzone gelten die speziellen Vorschriften und Reglemente.

FREIHALTEZONE

## § 18

- |  |                        |
|--|------------------------|
| <sup>1</sup> Trennung und Gliederung der Bauzone, freihalten von empfindlichen Landschaftskammern.                     | Zweck                  |
| <sup>2</sup> Landwirtschaftlich oder gartenbaulich.  | Nutzung                |
| <sup>3</sup> Bauten sind nicht zulässig.   | Bauten                 |
| <sup>4</sup> Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. | Besondere Bestimmungen |

INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE

## § 19

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <sup>1</sup> In der Industriezone sind die Gebäude in der Regel vollständig und in der Gewerbezone mind. teilweise zu unterkellern. | Industrie-<br>und<br>Gewerbezone |
| <sup>2</sup> Ausnahmen zu Abs. 1 sind nur möglich für untergeordnete Annex- und Nebengebäude.                                       |                                  |
| <sup>3</sup> In der Gewerbezone sind mehr als 50% der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung zulässig                                 |                                  |

WEITERE BESTIMMUNGEN

## § 20

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| <sup>1</sup> In der Wohnzone ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe untersagt.  | Wohnzonen                     |
| <sup>2</sup> Die Dachformen ausserhalb der Kern- und der Kernrandzone sind frei wählbar. Pultdächer sind parallel zum Hang auszurichten.  | Dachformen,<br>Eindeckung,    |
| <sup>3</sup> Die Dächer sind mit Ziegeln oder dunklen Eternitprodukten einzudecken. Ueber andere Bedachungsmaterialien entscheidet die Kommission Bau und Liegenschaften.       |                               |
| <sup>4</sup> Für Alternativ-Energie-Anlagen gilt § 64, Abs. 4 KBV.  | Alternativ-Energie<br>Anlagen |
| <sup>5</sup> Für alle Zonen gilt, dass sich Antennen und Parabolspiegel in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken haben und in einem unauffälligen Farbton zu halten sind. | Antennen /<br>Parabolspiegel  |

### III. GESAMTPLAN

#### ZWECK UND EINSICHTNAHME

##### § 21

Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone eigentümergebunden fest. Der jeweils rechtsgültige Gesamtplan liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

#### LANDWIRTSCHAFTSZONE

##### § 22

- |                        |   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
|------------------------|---|------------------------|---------------|--------------|----------|------------|---|-------------|--------------------|-----------|---|------------|
| 1                      | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.  | Zweck                  |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 2                      | Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.                            | Nutzung                |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 3                      | 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. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.  | Bauweise               |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 4                      | <table border="0"> <tr> <td>Geschosszahl mind. 1 G</td> <td>max. 2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7 m</td> </tr> <tr> <td>Silos</td> <td>max. 12 m</td> </tr> </table>   | Geschosszahl mind. 1 G | max. 2 G      | Gebäudehöhe  | max. 7 m | Silos      | max. 12 m   |             |                    |           |   |            |
| Geschosszahl mind. 1 G | max. 2 G  |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| Gebäudehöhe            | max. 7 m  |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| Silos                  | max. 12 m   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 5                      | <table border="0"> <tr> <td>Stellung</td> <td>Firstrichtung</td> </tr> <tr> <td>hangparallel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachformen</td> <td>Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>mind. 30° max. 45°</td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td>je nach best. Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot</td> </tr> </table> | Stellung               | Firstrichtung | hangparallel |          | Dachformen | Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt | Dachneigung | mind. 30° max. 45° | Bedachung | je nach best. Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot | Gestaltung |
| Stellung               | Firstrichtung   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| hangparallel           |   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| Dachformen             | Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| Dachneigung            | mind. 30° max. 45°  |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| Bedachung              | je nach best. Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot   |                        |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 6                      | Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.   | Silos                  |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |
| 7                      | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.  | Ausnahmen              |               |              |          |            |   |             |                    |           |   |            |

KOMMUNALE NATURSCHUTZZONEN ERLÉN UND KUGELFANG

## § 23

- |   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| 1 | Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.   | Zweck           |
| 2 | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss Naturkonzept. Das Schnittgut der Mähwiese vom Kugelfangbereich A (10 m rund um den Kugelfang, eingezäunter Bereich) ist an Ort und Stelle durch Kompostieren zu beseitigen. Das Kompostgut darf nur innerhalb derselben Zone eingesetzt werden. | Nutzung         |
| 3 | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.  | Bauten, Anlagen |
| 4 | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Natur- und Umweltkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen.  | Zuständigkeit   |
| 5 | Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt  | Unterhalt       |

ERHOLUNGSANLAGE DORFLINDENPLATZ

## § 24

- |   |   |         |
|---|---|---------|
| 1 | Die Erholungsanlage Dorflindenplatz dient der beschaulichen Erholung.   | Zweck   |
| 2 | Bauten sind nicht gestattet. Terrainveränderungen und Anlagen sind erlaubt, wenn sie der Erreichung des Zweckes dienen. Die Erholungsanlage ist mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung einzufassen. | Nutzung |

KOMMUNALE VORRANGGEBIETE NATUR UND LANDSCHAFT

## § 25

- |   |   |         |
|---|---|---------|
| 1 | Die Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen und erlebnisreichen Gebiete mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. | Zweck   |
| 2 | Gemäss Grundnutzung, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.   | Nutzung |

- <sup>3</sup> Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Anzustreben ist eine Freihaltung von Bauten und baulichen Anlagen. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

Vereinbarung

## ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

### § 26

Der Gemeinderat kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen, bzw. den Aufbau und die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen. Auf Antrag der Natur- und Umweltkommission kann er zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten.

## KONTROLLE UND INFORMATION

### § 27

Die Natur- und Umweltkommission überprüft den Bestand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber periodisch im Sinne einer Erfolgskontrolle der getroffenen Massnahmen.

**IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

## § 28

Im Interesse einer nützlicheren Lösung bei bestehenden Bauten kann die Kommission Bau und Liegenschaften Abweichungen von diesen Zonenvorschriften gestatten. Ausnahmen

## § 29

Das Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Es ersetzt dasjenige vom 9. Januar 2001. Inkrafttreten

---

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf am  
Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 985 vom 8. Mai 2000 genehmigt.

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf am  
Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1758 vom 23. September 2003 genehmigt.

Öffentliche Auflage vom 27. Juni bis 26. Juli 2008

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf am 15. Dezember 2008

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

  
.....

  
.....

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 2010/323 vom 23. Februar 2010 genehmigt.

Der Staatsschreiber:

  
.....

