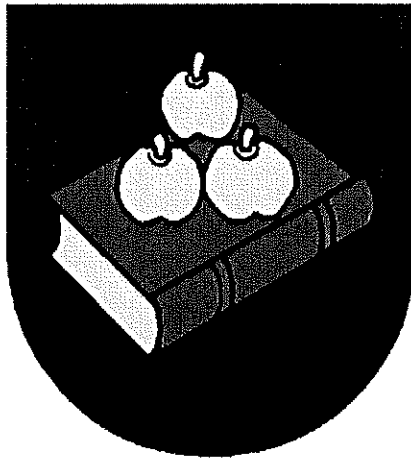


Einwohnergemeinde Niederbuchsiten



Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

Zonenreglement

§ 1	Bauzonenplan	3
§ 2	Bauzoneneinteilung	3
§ 3	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	3
§ 4	Dachformen	4
§ 5	Bauvorschriften	5
§ 6	Kernzone	6
§ 7	Ortsbildschutzzone	6
§ 8a	Gestaltungsvorschriften Munigasse / Wolfsgasse	7
§ 8b	Ergänzende Zonenvorschriften Ziegelfeld	7
§ 9	Industriezone	7
§ 10	Gewerbezone mit Wohnnutzung	7
§ 11	Reine Gewerbezone	8
§ 12	Freihaltezone	8
§ 13	Gebäude geschützt / schützenswert / erhaltenswert	8
§ 14	Erhaltenswerte Bäume	10
§ 15	Landwirtschaftszone	10
§ 16	Landschaftsschutzzone	11
§ 17	Grundwasserschutzzonen	11
§ 18	Durch Abfälle belastete Standorte	11

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19	Verfahren	13
§ 20	Inkrafttreten und Übergangsrecht	13
§ 21	Aufhebung des alten Rechtes	13

Genehmigungsvermerke

Zonenreglement	14
----------------	----

Gestützt auf § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. Januar 2010) und § 1 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2008) erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

§ 1

Der jeweils rechtskräftige Bauzonenplan ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt beim Baupräsidenten zur Einsichtnahme auf.

Bauzonenplan

§ 2

Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

**Bauzonen-
einteilung**

- | | |
|--|-----|
| a) Wohnzone zweigeschossig | W2 |
| b) Wohnzone dreigeschossig | W3 |
| c) Kernzone mit Wohnnutzung | K |
| d) Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW |
| e) Reine Gewerbezone | GR |
| f) Industriezone | I |
| g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA |
| h) Freihaltezone | F |

§ 3

- 1 Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG.
- 2 In den Wohnzonen, der Kernzone, der Zone für öffentliche Bauten sowie in den Gewerbezonen ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.
- 3 Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach §§ 4 ff dieses Reglements.

**Nutzungs- und
andere Zonen-
vorschriften**

§ 4

Dachformen

- 1 Die Dachform ist offen, ausser in der Kernzone. Dort sind je nach Bautypus und Situation nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone für Nebengebäude zugelassen. Diese müssen sich jedoch ins Ortsbild integrieren und sollen nicht störend in Erscheinung treten. Ab einer Dachfläche von 40m² sind Flachdächer zu begrünen.
- 2 Die Dächer sind (mit Ausnahme der Flachdächer) mit Ziegeln, dunklen Eternitschindeln, dunklem Welleternit und dergleichen einzudecken. Ästhetisch befriedigende Energiedächer sind zugelassen. Für Kleinbauten sind auch andere Materialien wie Dachpappe, Gutanit etc. zugelassen.
- 3 In der Ortsbildschutzzzone sind nur nicht engobierte Tonziegel zugelassen.
- 4 Für kleinere An- und Nebenbauten, welche im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen von obigen Vorschriften gestatten.

§ 5

In den einzelnen Zonen gelten - gestützt auf die kantonale Bauverordnung (KBV) folgende Bauvorschriften:

Bezeichnung der Zonen	W2	W3	K	G	I	OeBA
Darstellung im Zonenplan	orange	rot	braun	violett	blau	grau
Geschosszahl	2 VGe	3 VGe	2 VGe	frei § 44 PBG	frei § 44 PBG	3 VGe
Gebäudehöhe	7.5 m	10.5 m	7.5 m	12.5 m	15.0 m	10.5 m
Dachneigung	-	-	35 - 50°	-	-	-
Nebengebäude freistehend	-	-	-	-	-	-
Hauptfirstrichtung	-	-	parallel Strasse	-	-	-
Gebäuelänge	30 m	40 m	40 m	Frei	100 m	-
Grenzabstände gem. §§ 22 ff KBV						
Überbauungsziffer	-	-	-	max. 50 %	max. 80 %	-
Grünflächenziffer	mind. 40 %	mind. 40 %	mind. 40 %	mind. 20 %	mind. 10 %	mind. 40 %
Ausnützungsziffer	einzel zus.geb. 0.4 0.5	0.6 *	0.6	keine	keine	keine
Geweranteil	-	-	max. 0.5	-	-	-

* mit unterirdischer Einstellhalle 0.7 VGe = Vollgeschoss PBG = Planungs- und Baugesetz

In der W3 ist das Erstellen von nur 2-geschossigen Bauten untersagt (§ 19 KBV)

§ 6

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des natürlich gewachsenen Dorfkerns, so das eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.
- 2 Die Projektverfasser setzen sich mit Vorteil bereits im Stadium der Vorprojektierung mit der Baukommission in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
- 3 Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
 - Wohnungen
 - Nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gaststätten und Ladengeschäfte
 - Büros
- 4 Es gilt die offene wie die geschlossene Bauweise.

Kernzone

§ 7

- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst die historisch und ästhetisch bedeutsamen Teile der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (teilweise) und der Landwirtschaftszone (teilweise).
- 2 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes und den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung.
- 3 Die Elemente der traditionellen Bauweise, hinsichtlich Proportion, Bauart, Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten.
- 4 Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich diesem Zweck unterzuordnen, Baumaterialien, Formgebung, Farbwahl und bauliche Gestaltung haben sich ins Ortsbild einzufügen.
- 5 Die Baubehörde hat die Baugesuche vor ihrem Entscheid dem kantonalen Erziehungs-Departement (Abteilung Denkmalpflege) zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 6 Sämtliche äussere Veränderungen eines Gebäudes (Dach, Fassaden, Fenster usw.) sind bewilligungspflichtig.
- 7 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken. Es gelten die Bestimmungen von § 64 KBV. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Ortsbildschutzzone

§ 8a

- 1 Es sind nur Satteldächer mit 30 - 50° Dachneigung gestattet. Es ist ein allseitiger Dachvorsprung von mindestens 50 cm einzuhalten.
- 2 Östlich der Munigass (auf GB Niederbuchsiten Nr. 782) gelten die Dachvorschriften der Kernzone. Terrainaufschüttungen sind nur zugelassen, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind oder dem Terrainausgleich dienen.

Gestaltungsvorschriften Munigasse / Wolfsgasse

§ 8b

- 1 Im Gebiet Ziegelfeld sind vorzugsweise Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu erstellen.
- 2 Die Ausnützungsziffer beträgt mind. 0.4 und max. 0.6 und gilt, nach erfolgter Abparzellierung, für jede einzelne Bauparzelle.

Ergänzende Zonenvorschriften Ziegelfeld

§ 9

- 1 Die Industriezone bezweckt die Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential gemäss Leitbild der Gemeinde.
- 2 Zulässig sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen.
- 3 Mindestens zwei Drittel des Zonenabstandes sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Anpflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Pflanzen und Saatgut auszuführen.
- 4 Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

Industriezone

§ 10

- 1 Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung von mehr als 50% der Bruttogeschossfläche ist zulässig. Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 2 Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Vor allem sind zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) zu schaffen und Bepflanzungen und Ansaaten vorwiegend mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.
- 3 Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht.

Gewerbezone mit Wohnnutzung

§ 11

- 1 Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler.
- 2 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. Der Bereich entlang der Zonengrenze ist in einer Breite von mind. 6 m mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden.

Reine Gewerbezone

§ 12

- 1 Die Freihaltezone dient der Freihaltung von unüberbauten Siedlungsgebieten.
- 2 Zulässig ist eine gartenbauliche Nutzung oder eine Gestaltung als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern.

Freihaltezone

§ 13

- 1 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 Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 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.

Gebäude geschützt / schützenswert / erhaltenswert

³ Gemäss Regierungsratsbeschluss sind geschützt:

Pfarrhaus	Nr. 26	auf GB Nr. 286
Haus	Nr. 72	auf GB Nr. 774
Haus	Nr. 68	auf GB Nr. 777
Haus	Nr. 59	auf GB Nr. 306
Haus	Nr. 55	auf GB Nr. 801
Gasthaus Sonne	Nr. 39	auf GB Nr. 929
Haus	Nr. 79	auf GB Nr. 319
Haus	Nr. 54	auf GB Nr. 812
Speicher	Nr. 3	auf GB Nr. 363
Speicher	Nr. 48	auf GB Nr. 345
Speicher	Nr. 1	auf GB Nr. 1209
Haus	Nr. 74	auf GB Nr. 961
Haus	Nr. 63	auf GB Nr. 779
Altes Schulhaus	Nr. 20	auf GB Nr. 1104
Speicher	Nr. 79a	auf GB Nr. 319

⁴ Als **schützenswert** sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen wie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

⁵ 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 Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Falle 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.

§ 14

- 1 Die in den Nutzungsplänen als "erhaltenswert" bezeichneten Bäume sind zu erhalten.
- 2 Die Beseitigung aus zwingenden Gründen bedarf der Bewilligung durch die Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung.

**Erhaltenswerte
Bäume**

§ 15

- 1 Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Zulässig ist die 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.
- 3 Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen 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.
- 4 Baumasse und Gestaltung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone. In der Ortsbildschutzzone gilt zusätzlich § 7 ("Ortsbildschutzzone").
- 5 Ausserhalb der Ortsbildschutzzone (nach § 7 Abs. 4 ZR) kann in begründeten Fällen bei bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbebauten von den Zonenvorschriften der Kernzone bezüglich Baumassen und Gestaltung abgewichen werden.¹⁾
- 6 Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Gebäudelänge, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

**Landwirt-
schaftszone**

¹⁾ Die Zonenvorschriften für die Landwirtschaftszone werden im Rahmen der kommenden Revision des Gesamtplanes generell überprüft.

§ 16

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Freihaltung der Landschaft von Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau.
- 3 Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung, soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.
- 4 Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

**Landschafts-
schutzzone**

§ 17

- 1 Für die Schutzzonen „Quellgebiet Buchbann“ (RRB Nr. 1 vom 5. Januar 1988) und „Pumpwerk Eichbännli“ (RRB Nr. 3283 vom 8. November 1988) gelten die entsprechenden Schutzzonenreglemente.

**Grundwasser-
schutzzonen**

§ 18

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

**Durch Abfälle
belastete Stand-
orte**

- ² Bei durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
Zudem ist sicherzustellen, dass die Anforderungen gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) eingehalten werden.
Demnach dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19

- ¹ Das Baureglement (1. Teil) wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (Stand 1. Januar 2009) erlassen. **Verfahren**
- ² Das Zonenreglement (2. Teil) unterliegt dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 20

- ¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. **Inkrafttreten und Übergangsrecht**
- ² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 21

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement aufgehoben. **Aufhebung des alten Rechtes**

Genehmigungsvermerke

Zonenreglement

Gesamtrevision der Ortsplanung

Öffentliche Auflage vom 9. November 1998 bis 8. Dezember 1998

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten am 17. August 1998

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 743 vom 3. April 2001

Überprüfung der Ortsplanung 2009/2010

Öffentliche Auflage vom 20. August 2009 bis 21. September 2009

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten 13. August 2009 / 21. Januar 2010

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 369 vom 2. März 2010

publiziert im Amtsblatt Nr. 21 vom 28. Mai 2010

Teilzonen- und Erschliessungsplan Ziegelfeld

Öffentliche Auflage vom 2. Dezember 2010 bis 3. Januar 2011

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten am 25. November 2010

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 1024 vom 17. Mai 2011

publiziert im Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2011

Änderung Zonenvorschriften Landwirtschaftszone

Öffentliche Auflage vom 24. März bis 25. April 2011

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten am 18. März 2011

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 1483 vom 28. Juni 2011

publiziert im Amtsblatt Nr. 26 vom 1. Juli 2011

Änderung zu den Vorschriften der reinen Gewerbebezonen

Öffentliche Auflage vom 15. Mai bis 16. Juni 2014

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten am 08. Mai 2014

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2014/1260 vom 12.08.2014

Publiziert im Amtsblatt Nr. 33 vom 15. August 2014

Gemeindepräsident:


M. Zeltner



Gemeindeschreiberin:


U. Zeltner

Der Staatsschreiber:



