



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Obergerlafingen

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
1.	Zweck, Geltungsbereich und Stellung zum alten Recht	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich.....	4
§ 2	Zuständige Behörden.....	4
§ 3	Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	4
2.	Übergeordnete Vorschriften	5
§ 4	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	5
§ 5	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	6
§ 6	Bauweise, Dachformen, Dach- und Fassadengestaltung.....	7
§ 7	Überbauungs- und Grünflächenziffer	7
§ 8	Baumäquivalent und Strassenpflanzungen	8
§ 9	Kultusbauten	8
§ 10	Sexgewerbe	8
§ 11	Sonnenkollektoren/Photovoltaik	8
§ 12	Mobilfunkanlagen	8
§ 13	Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis	9
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	10
3.	Unterteilung	10
§ 14	Zonen / Gebiete / Objekte.....	10
4.	Bauzonen.....	11
§ 15	Wohnzone, zweigeschossig	11
§ 16	Wohnzone, dreigeschossig	11
§ 17	Wohnzone, dreigeschossig a.....	11
§ 18	Wohnzone, bis 3 Geschosse b (Kriegstettenstrasse, Gerlafingen).....	11
§ 19	Gewerbezone mit Wohnen.....	12
§ 20	Gewerbezone ohne Wohnen	12
§ 21	Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb mit Gestaltungsplanpflicht	12
§ 22	Industriezone Bolacker.....	13
§ 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 24	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone.....	14
5.	Zonen ausserhalb Bauzone	15
§ 25	Reservezone Wohnen	15
§ 26	Landwirtschaftszone.....	15
6.	Überlagernde Festlegungen.....	16
§ 27	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	16
§ 28	Grundwasserschutzzonen und -areale	16
§ 29	Belastete Standorte / Altlasten	17
§ 30	Schadstoffbelastete Böden.....	17
7.	Natur- und Kulturobjekte.....	18
§ 31	Geschützte Naturobjekte	18
§ 32	Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte.....	18
§ 33	Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	18
8.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern.....	19
§ 34	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	19
III.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	20

§ 35	Verfahren	20
§ 36	Inkrafttreten und Übergangsrecht	20
§ 37	Aufhebung des alten Rechts	20
IV.	GENEHMIGUNGSVERMERK	21
ANHANG	22
Anhang 1: Schutzverzeichnis	22

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom TT. MONAT JAHR sowie Regierungsratsbeschluss Nr. XY vom TT. MONAT JAHR, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Obergerlafingen mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. XY vom TT. MONAT JAHR in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Zweck, Geltungsbereich und Stellung zum alten Recht

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 *Zweck* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet Obergerlafingen.
Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonen- und Gesamtplan im Massstab 1:2'000 sowie die Erschliessungspläne Nord und Süd 1:1'000.

§ 2 Zuständige Behörden

- 1 *Nutzungspläne* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.
- 2 *Baugesuche* Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

§ 3 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

- 1 *Besitzstandgarantie* Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zu nehmen.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

2. Übergeordnete Vorschriften

§ 4

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Darstellung* Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonenplan gebietsspezifisch für alle Bauzonen definiert.
Ergänzend gilt § 46 PBG.
- 3 *Inhalte und Anforderungen* Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.
Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.)
 - Vorgaben zur Etappierung und Finanzierung
 - ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen- und Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept (inkl. Regelung der Zuständigkeiten für die Errichtung und den Unterhalt)
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger usw.) Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige, ausgewiesene Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Gestaltungsplanes anordnen.
- 4 *Zulässige Abweichungen (Boni)* Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 34 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt:
- 5 *Wohn- und Mischzonen*
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in der Gesamtsumme um maximal 10 % überschritten werden.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe, der maximalen Fassadenhöhe und Abweichungen von der Dachform sind nicht zulässig.
- Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.
- 6 *Arbeitszonen* kein Bonus
- 7 *Befreiung* Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind kleinere Erweiterungs- und Nebenbauten sowie Umbauten im Bestand.
- 8 *Aufhebung* Für die Aufhebung eines Gestaltungsplans gilt § 47 PBG.

§ 5 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 *Zweck* Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung un bebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 *Nutzungsboni* Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans):
- Bei Erweiterungen (Erweiterungsbauten/Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig erstellt wurden, um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separaten Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die mit mindestens zwei Wohneinheiten in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für gemeinnützige Wohnungsbauen (z. B. Wohnen im Alter oder generationenübergreifendes Wohnen etc.).
- 3 *Max. Boni* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den Wohnzonen (W2 und W3) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer gesamthaft um maximal 5 % überschreiten.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

§ 6 Bauweise, Dachformen, Dach- und Fassadengestaltung

- 1 *Allgemein* Neubauten sowie Ersatzneubauten haben sich bezüglich ihrer Bauweise, der Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das Siedlungsgebiet einzugliedern, unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung in zeitgemässer Architektur.
- 2 *Dachform* Flachdächer sind, unter Berücksichtigung der Einheitlichkeit, in allen Zonen grundsätzlich zulässig.
In der Wohnzone W3 und W3a sind ausschliesslich Flachdächer (bis max. 5 % Neigung) erlaubt.
In der Wohnzone W3b sind Flachdächer und Firstdächer erlaubt.
- 3 *Dachbegrünung* Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind: der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 4 *Sonnenkollektoren / Photovoltaik* Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.
Bei geneigten, in Erscheinung tretenden Photovoltaik-Anlagen ist bei Flachdächern ein Abstand vom Dachrand von 1.5 Meter einzuhalten. Photovoltaik-Anlagen auf Schrägdächern sind der Dachform anzupassen.

§ 7 Überbauungs- und Grünflächenziffer

- 1 *Überbauungsziffer* Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16ter KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21bis Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements aufgeführt.
- 2 *Grünflächenziffer* In den Arbeitszonen (G und I) ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden. Die hierfür angepflanzten Bäume zählen nicht an das Baumäquivalent.
Ist bei bereits überbauten Arealen diese Vorschrift nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.
- 3 *Neophyten* Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten³. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurn⁴ ist beizuziehen und durch die Baubehörde zu kontrollieren.
Bei bereits gepflanzten invasiven Neophyten ist die weitere Ausbreitung zu verhindern. Das Entfernen von bestehenden invasiven Neophyten wird begrüsst.

³ Verordnung über den Umgang mit Organismen der Umwelt (Freisetzungsverordnung, SR 814.911) <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2008/614/de>

⁴ https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-afu/32_Wasser/5_Neophyten/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf

§ 8 Baumäquivalent und Strassenpflanzungen

- 1 *Anrechenbarkeit* Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Der Baum muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamten Grünfläche in der Industriezone und im Maximum für 25 % in der Gewerbezone und Gewerbezone mit Wohnen (vgl. § 34).
- In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.
- 2 *Strassenpflanzung* Bestehende Bäume entlang von Strassenachsen (insb. Kantons- und Sammelstrassen) sind zu erhalten bzw. neue Strassenpflanzungen sind zu fördern.
- Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst usw.; z. B. Ahorne, Linden oder Eichen). Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen. Die Bepflanzung muss den Ansprüchen der kantonalen Bauverordnung insbesondere bezüglich Sichtweiten (§ 50 KBV / VSS SN 40 273A) entsprechen und darf zu keiner Verkehrsbehinderung oder -gefährdung führen.
- 3 *Zuständigkeit* Die Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung.

§ 9 Kultusbauten

- 1 *Kultusbauten* Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt. Der Gemeinderat kann für die Errichtung von bzw. für die Umnutzung zu Kultusbauten im Rahmen des Baugesuchverfahrens fallweise einen Gestaltungsplan oder ein Nutzungskonzept zur Genehmigung verlangen.

§ 10 Sexgewerbe

- 1 *Sexgewerbe* Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) ist nur in der Industriezone erlaubt.

§ 11 Sonnenkollektoren/Photovoltaik

- 1 *Sonnenkollektoren/Photovoltaik* Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind, sofern § 6 eingehalten wird, in allen Zonen grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (Meldepflicht besteht). Vorbehalten bleibt § 64 KBV.
- Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von nationaler oder kantonaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung (vgl. Anhang 1: Schutzverzeichnis).

§ 12 Mobilfunkanlagen

- 1 *Mobilfunkanlagen* Grundsätzlich sind Mobilfunkanlagen in der Industriezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden.
- Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV⁵, SR 814.41) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 *Lärmnachweis* Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen bzw. entlang der Autobahn (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

⁵ Eidg. Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

II. ZONENVORSCHRIFTEN

3. Unterteilung

§ 14	Zonen / Gebiete / Objekte	
<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	§ 15 Wohnzone, zweigeschossig	W2
	§ 16 Wohnzone, dreigeschossig	W3
	§ 17 Wohnzone, dreigeschossig a	W3a
	§ 18 Wohnzone, dreigeschossig b (Kriegstettenstrasse Gerlafingen)	W3b
	§ 19 Gewerbezone mit Wohnen	GW
	§ 20 Gewerbezone ohne Wohnen	G
	§ 21 Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb	SNP
	§ 22 Industriezone Bolacker	I
	§ 23 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
<i>Eingeschränkte Bauzonen</i>	§ 24 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	§ 25 Reserve Wohnzone	RW
	§ 26 Landwirtschaftszone	Lw
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	§ 27 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	§ 28 Grundwasserschutzzone und -areale	S1/S2/S3
	§ 29 Belastete Standorte / Altlasten	
	§ 30 Schadstoffbelastete Böden	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	§ 31 Geschützte Naturobjekte	
	§ 32 Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte	
	§ 33 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	
<i>Nutzungs- und andere Zonen-vorschriften</i>	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.	

4. Bauzonen

- § 15** **Wohnzone, zweigeschossig** **W2**
- 1 *Zweck* Zone für Wohnbauten mit zweigeschossiger Nutzung.
- 2 *Nutzung* Vorwiegend Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W2 angepasst ist.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- § 16** **Wohnzone, dreigeschossig** **W3**
- 1 *Zweck* Zone für Wohnbauten dreigeschossiger Nutzung.
- 2 *Nutzung* Vorwiegend Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W3 angepasst ist.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Attika* Bei dreigeschossigen Bauten sind keine Attika erlaubt. Bei zweigeschossigen Bauten ist die Erstellung von einem zusätzlichen Attikageschoss zwingend.
- § 17** **Wohnzone, dreigeschossig a** **W3a**
- 1 *Zweck* Zone für Wohnbauten mit dreigeschossiger Nutzung.
- 2 *Nutzung* Vorwiegend Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W3 angepasst ist.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Attika* In der Wohnzone W3 sind Attika erlaubt.
- § 18** **Wohnzone, bis 3 Geschosse b (Kriegstettenstrasse, Gerlafingen)** **W3b**
- 1 *Zweck* Zone für Wohnbauten mit dreigeschossiger Nutzung.
- 2 *Nutzung* Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche, welche der Zone angepasst sind.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Zulässige Bauformen* Zulässig sind folgende Bauformen:
- Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise,
- Reihenhäuser,
- Kleine Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen

§ 19 Gewerbezone mit Wohnen GW

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche durch ihren Betrieb keine grossen Kundenströme verursachen.
- 2 *Nutzung* Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnnutzungen.
In der Gewerbezone ist ein Wohnflächenanteil von max. 50 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.
Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einkaufszentren und Fachmärkte. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Gesamthöhe* Für betriebliche und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und –anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gesamthöhe gemäss § 34 dieses Reglements überschritten werden.
- 5 *Gestaltung* Die Baubehörde kann in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der naturnahen Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.

§ 20 Gewerbezone ohne Wohnen G

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe
- 2 *Nutzung* Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Gesamthöhe* Für betriebliche und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und –anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gesamthöhe gemäss § 34 dieses Reglements überschritten werden.
- 5 *Gestaltung* Die Baubehörde kann in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der naturnahen Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.
Unbebaute Flächen sind naturnah zu gestalten.

§ 21 Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb mit Gestaltungsplanpflicht SNP

- 1 *Zweck* Die Sondernutzungszone "Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb" ist im Sinne von PBG § 32 eine Gewerbezone. Zugelassen ist die Zucht, Haltung, Erziehung, Prüfung und Verkauf von Pferden und in diesem Zusammenhang stehender Landwirtschaft.
- 2 *Gestaltungsplan* Für die Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb gelten der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Beileracker» mit RRB Nr. 1093 vom 24. Mai 2011

§ 22 **Industriezone Bolacker**

- 1 *Zweck* Ansiedlung und Entwicklung Industrie- und Gewerbebetriebe.
- 2 *Nutzung* Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Gestaltung* Die Baubehörde kann in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der naturnahen Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.

§ 23 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen****öBA**

- 1 *Zweck* Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 *Nutzung* In der öBA sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Gestaltung* Es ist auf eine naturnahe, ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.

§ 24 **Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone** **USZ**

- 1 *Zweck* Die USZ bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen.
Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.
- 4 *Unterhalt* Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA⁶).
Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.
Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster/von der Kreisförsterin oder in dessen/deren Auftrag vom Revierförster/von der Revierförsterin anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
- 5 *Gestaltung und Bewirtschaftung* Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV⁷, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81⁸).
- 6 *Besondere Bestimmungen* Für die Aufwertung des Flussraumes sind entlang des Fliessgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu fördern. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist verboten⁹.
Innerhalb des Hochwasserprofils sind jedoch lediglich einzelne Buschpflanzungen (Fläche je bis 1 m²) zulässig. Baumpflanzungen müssen zwingend ausserhalb des Hochwasserprofils angeordnet werden.
Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie weitgehend unbefestigte Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.
Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.
Nicht zulässig sind insbesondere:
- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
 - Errichten von Holzlagern
 - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
 - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen, z.B. temporärer Zaun aus Sicherheitsgründen für Kinder)
 - Schädigen von Ufern durch Beweiden

⁶ Kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

⁷ Eidg. Gewässerschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983281/index.html>

⁸ Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

⁹ Verordnung über den Umgang mit Organismen der Umwelt (Freisetzungsverordnung, SR 814.911). <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20062651/index.html>

5. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 25 **Reservezone Wohnen** **RW**

- 1 *Zweck* Die RW ist für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von §27 PBG vorgesehen.
Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb der Bauzone.
- 4 *Besondere Bestimmungen* Für die Zuweisung von Land der Reserve- zur Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

§ 26 **Landwirtschaftszone** **L**

- 1 *Zweck* Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG) und PBG (insb. § 37bis PBG).
- 4 *Bauweise* Für zulässige Bauten ist in Abwägung aller Interessen ein optimaler Standort zu wählen.
- 5 *Gestaltung* Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 6 *Hinweis* Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV SR 818.81, Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngerverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PIOCH, 2009).
- 7 *Empfindlichkeitsstufe* ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).

6. Überlagernde Festlegungen

§ 27 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone USZa

- 1 *Zweck* Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Bewirtschaftung* Gemäss Grundnutzung, grundsätzlich eingeschränkt durch Art. 41c GSchV.
 Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland.
 Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.
- 4 *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen* Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Wege, übergeordnete Rohrleitungen (gemäss Rohrleitungsgesetz Art. 1), Flusskraftwerke oder Brücken in Ausnahmefällen und im Einklang mit den Hochwasserschutzzielen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.
 Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der GSchV.
 Der ordentliche Unterhalt bestehender Wege ist erlaubt.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Gemäss der USZ § 24 dieses Reglements.

§ 28 Grundwasserschutzzonen und -areale S1/S2/S3

- 1 *Rechtskräftige Nutzungspläne* Für die Grundwasserschutzzonen und –areale gelten die rechtskräftigen Nutzungspläne mit den dazugehörigen Zonenvorschriften:
- Im Tannwald Recherswil / Hölzli: Fassungsanlagen der Brunnengenossenschaft Recherswil, Kriegstetten, Oekingen; RRB Nr. 110 vom 11.01.1983
 - Hölzli: Grundwasserfassungen Obergerlafingen und Recherswil der Gruppenwasserversorgung Grenchen; RRB Nr. 989 vom 22.03.1994
 - Chirchacker: Grundwasserfassungen der Gemeinde Gerlafingen; RRB Nr. 3183 vom 15.11.1983
 - Grundwasserschutzareal Oberes Wasseramt (Gemeinden Kriegstetten, Recherswil, Obergerlafingen, Gerlafingen); RRB Nr. 1437 vom 11.05.1982
- 2 *Darstellung* Im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Quellwasserschutzzonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.

§ 29 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Der Kataster der belasteten Standorte kann unter folgendem Link eingesehen werden: so.ch/kbs
- 4 *Bauvorhaben* Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

§ 30 Schadstoffbelastete Böden

- 1 *Beschreibung* Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall GWBA, BGS 712.15). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

7. Natur- und Kulturobjekte

§ 31 Geschützte Naturobjekte

- 1 *Hecken* Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.
- Hecken ausserhalb der Bauzone sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 12.0 m ab Stockrand auszuscheiden.
- 2 *Bäume* Die im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragenen Bäume sind geschützt. Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume direkt oder indirekt gefährden, sind untersagt. Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen. Bei solchen Ersatzpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Bäume zugelassen. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung erlaubt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.

§ 32 Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte

- 1 *Zweck* Sämtliche geowissenschaftlich schützenswerten Objekte sind im Kanton Solothurn per Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt und dürfen weder entfernt, noch zerstört werden. Es gelten die Bestimmungen.
- 2 *Schützenswerte Objekte* Gestützt auf die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz wird folgendes Objekt im Gesamtplan aufgenommen: Grundwasseraufstoss Hölzli (Ingeso OID: 309).

§ 33 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

- 1 *Geschütztes Gebäude* Das durch Regierungsratsbeschluss geschützte Kulturobjekt ist im Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.
- Es gilt § 122 ff PBG.

8. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern

Bezeichnung	W2 Wohnzone 2-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig	W3a Wohnzone 3-geschossig a	W3b Wohnzone 3-geschossig b	GW Gewerbezone mit Wohnen	G Gewerbezone	I Industriezone	ÖBA Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	L Landwirt- schaftszone	SNP Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb
generelle GP-Pflicht	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja
min. Geschosszahl [G]	2G*	2G*	3G*	2G	2G	2G	-	-	-	-
max. Geschosszahl [G]	2G (3G)	3G	3G	3G	2G (3G)	4G	-	-	2G	-
Zulässigkeit Attika	2G: ja 3G: nein	2G: ja** 3G: nein	3G: ja	kein Dachaus- bau oder Attika	2G: ja 3G: nein	2G, 3G: ja 4G: nein	-	-	-	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m (10.50 m)	10.50 m*** (10.50 m)	10.50 m*** (10.50 m)	Firstdächer: 10.50 m	-	-	-	-	7.50 m	10.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	12.00 m (12.00 m)	-	-	Firstdächer: 12.50 m Flachdächer: 10.50 m	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (Ausnahme für Silobau- ten möglich)	12.50 m
Überbauungsziffer [ÜZheck]										
- Oberirdischer Anteil	min. 15 %**** max. 30 %	min. 15 %**** max. 30 %	min. 15 %**** max. 30 %	max. 30 %	max. 60 %	max. 60 %	-	-	-	-
- Anteil Unterniveaubauten	max. 80 %	max. 80 %	max. 80 %	max. 80 %	max. 90 %	max. 90 %	-	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %	10 %	-	-	20 %
Baumäquivalent	-	-	-	-	zu max. 25 %	zu max. 25 %	zu max. 50 %	-	-	-

Im Rahmen von Gestaltungsplänen (GP) sind Abweichungen zulässig. Die zulässigen maximalen Abweichungen sind zonenspezifisch und in Klammern aufgeführt.

- * Neubauten wie Garagen, Carports, Wintergarten und dergleichen können 1 geschossig ausgeführt werden.
- ** Bei 2-geschossigen Bauten ist die Erstellung eines Attika zwingend.
- *** Siehe §6 Abs. 2 des vorliegenden Zonenreglements
- **** Die minimale Überbauungsziffer ist nur bei Neubauten oder Ersatzneubauten anzuwenden.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 35 Verfahren

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

§ 36 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 *In Kraft treten* Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 *Anwendungsbereich* Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 37 Aufhebung des alten Rechts

- 1 *Aufhebung* Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1255 vom 27. Juni 2000 und Regierungsratsbeschluss Nr. 7 vom 6. Januar 2009 aufgehoben.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 5. Mai 2023 bis 5. Juni 2023

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Obergerlafingen am 19. April 2023

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2025/870 vom 27. Mai 2025

publiziert im Amtsblatt Nr. vom 27. Juni 2025

Der Staatsschreiber



ANHANG

Anhang 1: Schutzverzeichnis

Kantonal geschützte Objekte

RRB	Objekt	Strasse / Nr.	GB-Nummer	Gattung
RRB Nr. 1947/55	Bauernhaus Kaufmann „mit Inschrift am Scheunentor und an den Bügen“	Grüttstrasse 1	154	Privates Gebäude