

17/10-17

Kanton Solothurn

Gemeinde Selzach

Zonenordnung

Die Einwohnergemeinde Selzach erlässt, gestützt auf das kantonale Baugesetz, das Gemeindebaureglement und das kantonale Normalbaureglement folgende Zonenordnung für den Zonenplan der Gemeinde Selzach.

Art. 1

Erlass

Die Gemeinde ist befugt, die nach dem kantonalen Baugesetz möglichen Bebauungspläne und zugehörigen Bauvorschriften zu erlassen. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.

Art. 2

Zonengebiet

Der Zonenplan der Gemeinde Selzach umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Selzach.

Art. 3

Nutzungs-
zonen

Das Gemeindegebiet Selzach wird in Nutzungszonen aufgeteilt, die im Zonenplan 1:2000 enthalten sind. Der Zonenplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Zonenordnung.

Die verschiedenen Nutzungszonen sind:

- ✓ 1. Bauzone 2-geschossig
- ✓ 2. Bauzone 3-geschossig
- ✓ 3. Mehrfamilienhauszone
- ✓ 4. Kernzone
- ✓ 5. Gewerbezone
6. Industriezone: a) für Leichtindustrie
b) für Schwerindustrie
- ✓ 7. Gemischte Zonen
- ✓ 8. Grünzonen
- ✓ 9. Reservezonen
10. Uebrigtes Gemeindegebiet (Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone)

Art. 4

Bauzone
2-geschossig

- 1) In der Bauzone 2-geschossig dürfen 1 und 2 Familienhäuser, sowie zusammengebaute 1 Familien- und 2 Familienhäuser zusammengebaut werden. Der Bau von Reiheneinfamilienhäuser ist gestattet, wenn eine befriedigende Gesamtlösung erreicht wird. Die Gebäudelänge darf 40 m nicht übersteigen. Die maximale Länge wird jedoch von der Baubehörde unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Zugänge bestimmt.
- 2) Läden und Kleingewerbebetriebe mit geringen Störungen sind zulässig.

Art. 5

Bauzone
3-geschossig

- 1) In der 3-geschossigen Bauzone dürfen nebst den in Art. 4 erwähnten Ueberbauungen zusätzlich 3-geschossige Wohnblöcke erstellt werden. Die Bewilligung für 3-geschossige Bauten wird nur erteilt, wenn sie ästhetisch befriedigen und sich harmonisch in die Umgebung eingliedern.
- 2) Läden und Kleingewerbebetriebe mit geringen Störungen sind zulässig.

Art. 6

Mehrfamilienhauszone

- 1) Die Mehrfamilienhauszone ist für die Ueberbauung mit Mehrfamilienhäuser oder für eine gemischte Ueberbauung, Mehrfamilienhäuser, 1 und 2 Familienhäuser bestimmt.
- 2) Läden und Kleingewerbebetriebe mit geringen Störungen sind zulässig.

Art. 7

Kernzone

- 1) In der Kernzone hat die Ueberbauung im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen.
- 2) Läden und Kleingewerbebetriebe mit geringen Störungen sind zulässig.

Art. 8

Gewerbezone

- 1) Die Gewerbezone ist bestimmt für den Bau von Gewerbebetrieben oder für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe, welche nicht stark störend sind.
- 2) In den Gewerbezone dürfen Wohnbauten nur für Betriebsinhaber und an den Standort des Betriebes gebundenes Personal gebaut werden.
- 3) Gewerbliche Bauten innerhalb der Gewerbezone haben einen Grenzabstand einzuhalten, der in der Regel der Hälfte der Dachgesimshöhe entspricht, mindestens aber 2 m betragen soll. Gegenüber einer andern Zone ist ein Grenzabstand von mindestens 10 m, gemäss § 24 NBR einzuhalten.

Art. 9

Industriezone

- 1) Die Industriezone für Schwerindustrie ist für die Ansiedlung von Industrie und Grossgewerbe bestimmt, insbesondere für Betriebe mit starken Störungen, die in den übrigen Zonen nicht zugelassen sind. Schwerindustrie
- 2) Die Industriezone für Leichtindustrie ist für die Ansiedlung von Industrie und Grossgewerbe bestimmt, insbesondere für Betriebe mit geringen Störungen, die in den übrigen Zonen nicht zugelassen sind. Leichtindustrie
- 3) In den Industriezone dürfen Wohnbauten nur für Betriebsinhaber und an den Standort des Betriebes gebundenes Personal gebaut werden.
- 4) Industriebauten in der Industriezone haben einen Grenzabstand einzuhalten, der in der Regel der Hälfte der Dachgesimshöhe entspricht, mindestens aber 2 m betragen soll. Gegenüber einer andern Zone ist ein Grenzabstand von mindestens 10 m einzuhalten, gemäss § 24 NBR.

Art. 10

Grünzone

- 1) Die Grünzone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, wie Schulhäuser, Kirchen, Friedhöfe, öffentliche Parkanlagen, Kindergärten, Sportanlagen, etc. und schützen landschaftlich besonders wertvolle Gebiete.
- 2) Die Gemeindebehörden können beim Kantonsrat ein Gesuch um Enteignung des Areals der Grünzone stellen, sofern der Eigentümer sein Land der Gemeinde auf ihr Verlangen nicht verkauft, oder es nicht gegen Entschädigung mit einem Bauverbot, oder Benützungsrecht durch die Gemeinde belasten lässt.

Art. 11

Gemischte Zonen

Die gemischten Zonen sind bestimmt für den Bau nicht wesentlich störender Industrie- und Gewerbebetriebe, sowie für Wohnbauten. Für die Wohnbauten gelten die Vorschriften der 3-geschossigen Wohnzone, für Industrie- und Gewerbebauten die entsprechenden Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone.

Art. 12

Reservezone

- 1) Die Reservezone ist als Bauzonenreserve bestimmt.
- 2) Der Gemeinderat entscheidet, wann und wie die Ueberbauung der Reservezone erfolgen soll. *Hierüber muss das ordentliche Plan-
aufgabeverfahren durchgeführt werden*

Art. 13

Uebrigtes Gemeindegebiet

Im übrigen Gemeindegebiet werden öffentliche Werke nur für land- und forstwirtschaftliche Bauten erstellt. Für alle übrigen Bauten hat der Bauherr sämtliche öffentlichen Werke nach den Vorschriften dieser Werke auf eigene Kosten zu erstellen. Das Landschaftsbild und die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke, sowie eine spätere Planung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für Bauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der 2-geschossigen Bauzone.

Art. 14

Geschosszahl

- 1) Für die Ueberbauung der einzelnen Zonen gelten folgende Geschossszahlen:

Bauzone 2-geschossig	2 Geschosse
Bauzone 3-geschossig	3 "
Mehrfamilienhauszone	3-7 "
Kernzone	3 "
Gewerbezone	2 "
Industriezone(n)	Die Geschossszahl wird durch die Bau- behörde festgelegt.
Grünzonen	
Gemischte Zonen	3 Geschosse

Dachaufbauten oder Dachausbauten sind nach § 15 NBR zulässig.

Art. 15

Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften des NBR massgebend.

Art. 16

Ausnutzungsziffern

Die maximalen Ausnutzungsziffern der verschiedenen Bauzonen richten sich nach den Vorschriften des NBR.

Art. 17

Abweichung von der Zonenordnung

In allen Zonen kann die Baubehörde mit Zustimmung des Baudepartementes höhere Bauten als nach den Zonenvorschriften vorgesehen sind, zulassen, wenn:

- a) die der zonengemässen Ueberbauung entsprechende Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird.
- b) die künftige Ueberbauung benachbarter Grundstücke nicht ungünstig präjudiziert wird.

+ in denen 3 geschosrige und höhere Bauten zulässig sind

c) berechnete nachbarliche Interessen nicht geschädigt werden.

d) die vorgesehene Ueberbauung architektonisch und hygienisch eine gute Lösung darstellt.

e) ein spezieller Bebauungsplan eingereicht wird.

Art. 18

Für Bauten mit 4-7 Geschossen kann die Baubehörde mit Zustimmung des Gemeinderates zudem Vorschriften erlassen über:

Höhere Ueberbauung 4-7 Geschosse

- a) Einbau und maximale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften.
- b) Aesthetische Anforderungen (Modelle, Photomontage)
- c) Vorschriften über genügende Parkierung und Garagierung.
- d) Erstellung eines speziellen Bebauungsplanes

Art. 19

Für Bauten mit 8 und mehr Geschossen ist ein spezieller Bebauungsplan zu erstellen, zudem sind ausser den Voraussetzungen nach Art. 27/2 NBR auch alle besonderen Anforderungen einzuhalten, die an eine höhere Bauweise gestellt werden müssen. Insbesondere sind folgende Nachweise zu erbringen:

Hochhäuser 8 und mehrgeschossig

- a) Feuer- und Unfallsicherheit
- b) Kehrlichtbeseitigung
- c) Studien über die Beschattung nachbarlicher Gebäude und Liegenschaften
- d) statischer Nachweis und Festlegung der Tragfähigkeit des Baugrundes
- e) Finanzierungsausweis.

Die Baubehörde ist berechtigt, Fachgutachten zu verlangen, unabhängige Gutachter zu bestimmen und einen neutralen Fachmann beizuziehen für die Beurteilung städtebaulichen Wirkung und der architektonischen Gestaltung. Der Bauherr kann verpflichtet werden, ein Modell im Masstab 1:500 mit den benachbarten, bestehenden oder projektierten Bauten zu verlangen. Alle Kosten, die aus der Beurteilung eines Projektes entstehen, gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 20

Tret- und Radwendrecht

- 1) In den Bauzonen und in der Grünzone sind bei unmittelbarer Ueberbauung der Grundstücke allfällig bestehende Tret- und Radwendrechte aufgehoben.
2. Die Entschädigung, die der Bauherr dem Berechtigten zu bezahlen hat, ist mangels Verständigung im ordentlichen Schätzungsverfahren auszumitteln.

Art. 21

Gemeindebau- und Normalbaureglement

Das Gemeindebaureglement, sowie das kantonale Normalbaureglement finden als ergänzendes Recht Anwendung. Uebertretungen dieser Bauordnung werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes und des Normalbauregle-

