

Einwohnergemeinde Selzach



Ergänzung Zonenreglement

Ergänzung Zonenvorschriften Uferschutzzone Lochbach Abschnitt Eichholzstrasse bis Bahngleise SBB

Öffentliche Auflage vom 15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021

Vom Gemeinderat beschlossen am 10. Dezember 2020

Die Gemeindepräsidentin:

Silvia Spycher

Der Gemeindeschreiber:

Mario Caspar

Vom Regierungsrat genehmigt am 05. SEP. 2022 mit RRB Nr. 2022 / 1344

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr.:

15

vom 14. APR. 2023

Das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Selzach wird mit folgenden Zonenvorschriften ergänzt:

§ 29 a)	Uferschutzzone Lochbach Abschnitt Eichholzstrasse bis Bahngleise SBB
1 Zweck	Die Uferschutzzone Lochbach Abschnitt Eichholzstrasse bis Bahngleise SBB bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und die Freihaltung der Uferbereiche vor Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicher.
2 Nutzung	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen und bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. 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. aus Sicherheitsgründen für Kinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden
3 Bauten, Anlagen, Veränderungen	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen am Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
4 Unterhalt	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA. Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Stein- und Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere. Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster 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 (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risiko-reduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81). Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern.

ERGÄNZUNG ZONENREGLEMENT SELZACH

Genehmigung

Gestützt auf die §§ 14 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Selzach folgende Zonenvorschriften:

Zonenvorschriften Wohnzone, 2-geschossig C

W2C

1 Zweck

Die Wohnzone, 2-geschossig C bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.

2 Nutzung

In der Zone W2C sind Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) gestattet.

3 Bauweise / Baumasse

Bezeichnung	W2C Wohnzone, 2-geschossig C
	Wohnzone
^a Min. Geschosszahl [G]	2
Max. Geschosszahl [G]	2
Max. Gebäudelänge [Gl]	^b 30.00 m
Max. Gebäudehöhe [Gh]	7.5
Dachform, -neigung	frei
zusätzliches Attikageschoss	nur zulässig, wenn bei zwei ganzen Längsfassaden je 2.00 m zurückversetzt
Max. Ausnützungsziffer	^c 0.456
Min. Grünflächenziffer	40%
Baumäquivalent	Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche ist nicht zulässig.

^a 1-geschossige Nebengebäude sind gemäss § 19 KBV zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

^b Fassaden länger als 20.00 m sind in der Länge zu staffeln.

^c Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein Ausnützungsbonus von 20% auf die Ausnützungsziffer zulässig.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe ES
In der Zone W2C gilt die ES II.

5 Stellung zur Ortsplanungsrevision

Vorbehalten bleiben Änderungen der Zonenvorschriften aufgrund der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Selzach. Diesbezüglich relativieren sich die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit bis zur Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision.

Auflage vom 12. August bis 13. September 2021

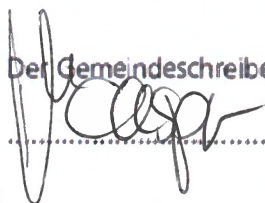
Beschlossen vom Gemeinderat Selzach

Selzach, 5. August 2021

Die Gemeindepräsidentin



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr.2022/306..... vom8. März 2022.....

publiziert im Amtsblatt Nr.17..... vom29. April 2022.....



Der Staatsschreiber:



EINWOHNERGEMEINDE SELZACH

ZONENREGLEMENT

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Vorschriften Bauzonenplan
- 3. Teil: Vorschriften Gesamtplan
- 4. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, die Nutzungspläne sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeinde-eigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.

§ 2

zuständige Behörden

- ¹ Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) ist der Gemeinderat.
- ² Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.
- ³ Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

2. Vorschriften Bauzonenplan

§ 3

Grundsätzliches

- ¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt auf der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement (siehe §§ 6 ff) festgelegt.
- ² Massgebend für die Erschliessung der Bauzonen sind das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren, die Erschliessungspläne 1:1'000 sowie das Erschliessungsprogramm.

§ 4

Erschliessung

- ¹ Die Strassen- und Baulinienpläne bestimmen die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.
- ² Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) und das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) legen den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetze fest.

§ 5

Strassen-
benennung

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 6

Zoneneinteilung

Das Baugebiet der Gemeinde Selzach wird in die folgenden Zonen eingeteilt:

DA	Dorfzone Altreu
W 1	Wohnzone eingeschossig
W 2a	Wohnzone zweigeschossig (reduzierte Ausnützung)
W 2b	Wohnzone zweigeschossig (erhöhte Ausnützung)
W 3	Wohnzone dreigeschossig
K 3	Kernzone neu
K 3a	Kernzone alt
GW	Gewerbezone mit Wohnnutzung
GR	Reine Gewerbezone
I	Industriezone
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Spezialzonen	siehe §§ 21 und 22
Ortsbildschutzzone	siehe § 23
Schrebergartenzone	siehe genehmigter Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2897 vom 9. Dezember 1996)

Diese Zonen sind im Bauzonenplan im Massstab 1 :2'000 dargestellt.

§ 7

Nutzungs- und
Zonenvorschriften

- ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 bis 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- ² Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach den §§ 8 ff dieses Reglementes.

§ 8

Bauvorschriften

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die kantonale Bauverordnung, folgende Bauvorschriften:

Zone	Geschosszahl (§§ 16/17 KBV)	min. Geschosszahl (§ 19 KBV)	max. Gebäudehöhe (§§ 18/19 KBV)	max. Gebäuelänge (§ 21 KBV)	max. AZ (§ 37 KBV)	Ausnützungs- bonus (§ 39 KBV)	min. Grünflächenziffer (§ 36 KBV)
DA	2	1	6.50	30.00	0.40	0.05	40 %
W1	1		4.50	25.00	0.30	0.05	40 %
W2a	2	1	6.50	30.00	0.30	0.05	40 %
W2b	2	1	7.50	30.00	0.40	0.05	40 %
W3	3		10.50	40.00	0.60	0.05	40 %
K3	3		10.50	40.00	0.70	0.10	20 %
K3a	3		10.50	40.00	0.70	0.10	40 %
GW	-		10.00	40.00	0.60	0.10	20 %
GR	-		10.00	40.00	-	-	20 %
I	-		15.00	-	-	-	10 %
OeBA	3		10.50	60.00	-	-	20 %

§ 9

Gestaltungspläne

- ¹ Im ganzen Gemeindegebiet ist der Erlass von Gestaltungsplänen möglich.
- ² Als Bestandteil der Gestaltungspläne wird ein Modell zwingend verlangt (mind. im Massstab 1:500).
- ³ In Anwendung von § 74 Planungs- und Baugesetz gehen die Kosten für die Erstellung von Gestaltungsplänen zulasten der interessierten Grundeigentümer. Gegen die Verteilung der Kosten kann innert 10 Tagen bei der Kant. Schätzungskommission Beschwerde geführt werden.
- ⁴ Ausbau und Erweiterung an bestehenden Bauten können im Rahmen der Zonenvorschriften nach dem üblichen Baugesuchsverfahren erledigt werden.

§ 10

DA Dorfzone
Altreu

- ¹ Die Dorfzone Altreu ist eine gemischte Zone, in welcher neben Wohnbauten auch nichtstörende Kleingewerbe, die der Bauweise und dem Charakter der Zone entsprechen, zugelassen sind.
- ² Als Dachform sind je nach Bautypus und Situation Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35 Grad zugelassen. Für Nebengebäude, welche im Dorfbild nicht stark in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.
- ³ Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel (braun - rotbraun) oder Eternitschiefer (Anthrazit, dunkelgrau oder braun - rotbraun).
- ⁴ Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 80 cm und stirnseitig mindestens 60 cm betragen. Für kleinere Bauten (Garagen usw.) sind geringere Vorsprünge, mindestens aber 60 cm bzw. 50 cm gestattet.
- ⁵ Fenster und Türen sind in traditioneller Weise, d.h. unter anderem mit Sprossen, auszuführen.
- ⁶ Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf das Minimale zu beschränken.
- ⁷ Die unverbauten Freiräume und Hofstätten sollen soweit als möglich in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Auffüllungen oder Abgrabungen von mehr als 0.80 m sind nicht gestattet.
- ⁸ Die Stellung der Bauten hat unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des Geländes zu erfolgen.
- ⁹ Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid dem kantonalen Bau-Departement (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme.

§ 11

W1 eingeschossige Wohnzone

In der Zone W 1 sind nur Einzel- und Doppelwohnhäuser gestattet. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

§ 12

W2a zweige-
schossige Wohn-
zone, reduz. AZ

In der Zone W 2a sind Ein- und Doppelneinfamilienhäuser gestattet. An allen Südhängen mit mehr als 6 % Neigung muss die Längsseite und der First parallel zum Hang verlaufen. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

§ 13

W2b zweige-
schossige Wohn-
zone, erhöhte AZ

In der Zone W2b sind Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser gestattet. An allen Südhängen mit mehr als 6 % Neigung muss die Längsseite und der First parallel zum Hang verlaufen. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

§ 14

W3 dreigeschos-
sige Wohnzone

In der Zone W 3 sind bis zu 3-geschossige Wohnhäuser gestattet. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt mind. 30° und max. 45°. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Flachdächer sind nur bei Bauten ohne Dachaufbauten und ohne Attikageschosse erlaubt.

§ 15

K3 Kernzone neu

In der Zone K 3 sind bis zu 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser gestattet. Flachdächer sind nur für eingeschossige Bauten erlaubt. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt mind. 30° und max. 45°. Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel oder Eternitschiefer (braun - rotbraun). Die Überbauung hat im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen. Der Baubehörde sind Farb- und Materialmuster bis 6 Wochen vor Ausführung zur Genehmigung zuzustellen. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

§ 16

K3a Kernzone alt

- 1 Die Kernzone K3a bezweckt die Erhaltung des alten Orts- und Strassenbildes und den Schutz der geschichtlich wertvollen Bauten und ihrer Umgebung.
- 2 Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich diesem Zweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportionen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einfügen.
- 3 Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt mind. 30° und max. 45°. Als Bedachungsmaterial dienen rote - rotbraune Tonziegel.
- 4 Die Kernzone K3a ist eine gemischte Zone in welcher Wohnbauten, Ladenbauten, Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.
- 5 Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Gesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme, sofern sie Abs. 1 tangieren.

§ 17

GW Gewerbezone mit Wohnnutzung

- 1 In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht.
- 2 Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 3 Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen möglichst 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.

§ 18

GR reine Gewerbezone

- 1 In der Zone GR sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler.

² Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

³ Die unüberbauten Flächen sind möglichst 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.

§ 19

I Industriezone

¹ In der Industriezone I sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

² Unüberbaute Flächen sind möglichst 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.

³ Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

⁴ Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden.

§ 20

OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz unterstellt.

§ 21

Spezialzone Altreu

¹ Die Spezialzone "Altreu" umfasst die Storchensiedlung, den Restaurationsbetrieb "zum grünen Affen", den Campingplatz sowie die dazugehörigen Parkierungsflächen. Neue Bauten und Anlagen sind nur soweit zugelassen, wie diese der vorhandenen Nutzung dienen oder mit diesen in einem direkten Zusammenhang stehen.

- | | | |
|------|---|------------------------------------|
| | | Spezialzone
Storchensiedlung |
| 2 | Für die Spezialzone "Storchensiedlung" gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Wohnzone W 1. | |
| | | Spezialzone Rest.
"Grüner Affe" |
| 3 | Für die Spezialzone Restaurant "Grüner Affe" gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone Altreu DA. | |
| | | Spezialzone
Wohnwagen |
| 4 | Für die Spezialzone "Wohnwagen" gelten die folgenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften:

In der Zone für Wohnwagen ist das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen gestattet.

Mit Ausnahme der für eine solche Zone nötigen kleinen Infrastrukturbauten (Toiletten, Wasch- und Duschanlagen, Abstellraum, Kiosk) sind keinerlei feste Bauten erlaubt.

Feste Bauteile unterliegen dem üblichen Baugesuchsverfahren. Solche Bauten haben den im Zonenplan eingetragenen Baulinienabstand von 20.00 m von der Aare einzuhalten.

Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen, dürfen auch innerhalb der Baulinien-Abstände aufgestellt werden. Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz. | |
| | | Spezialzone
Parkplatz |
| 5 | Für die Spezialzone "Parkplatz" gelten die folgenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften:

Aufgrund eines separat abgeschlossenen Baurechtsvertrages zwischen der Storchensiedlung Altreu und dem Grundstückbesitzer ist diese Parzelle für die Erstellung eines Parkplatzes vorgesehen. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist auf die umliegenden Zonen Rücksicht zu nehmen. Die Zufahrt erfolgt von Süden her.

Bei einem Erlöschen des Baurechtsvertrages gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Wohnzone W 1. | |
| § 22 | | Spezialzone
Grabacheren |
| 1 | Für die Spezialzone Restaurant "Grabacheren" gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die Wohnzone W2b. Neue Bauten und Anlagen sind nur soweit zugelassen, wie diese der vorhandenen Nutzung dienen oder mit dieser in einem direkten Zusammenhang stehen. | |

- ² Bei der Gestaltung des Besucherparkplatzes ist auf die angrenzende Wohnzone Rücksicht zu nehmen.

§ 23

Ortsbildschutzzone
Altreu

- ¹ Die Ortsbildschutzzone Altreu umfasst den engeren Bereich des ehemaligen Siedlungsgebietes von Altreu. Sie grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Dieses soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen.
- ² Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone Altreu unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzupassen. Bestehende störende Eingriffe sind bei Um- und Neubauten zu entfernen.
- ³ Innerhalb der Ortsbildschutzzone gelten neben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone Altreu.

§ 24

Schrebergarten-
zone

Die Bauvorschriften für die Schrebergartenzone richten sich nach dem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan (RRB Nr. 2897 vom 9. Dezember 1996).

3. Vorschriften Gesamtplan

§ 25

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

Zweck und Einsichtnahme

§ 26

Landwirtschaftszone

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-, Obst- und 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

Geschosszahl	1 oder 2 G	
Gebäudehöhe	tals. max. 7 m	bergs. max. 6 m
– Silos		max. 12 m

Baumasse

⁵

Stellung	Firstrichtung hangparallel
Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt
Dachneigung	mind. 30° max. 45°
Bedachung	je nach best. Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun oder rot

Gestaltung

⁶ Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelblauer, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

Silos

⁷ Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Silohöhen, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

Ausnahmen

§ 27		Weilerzone Haag
1	Die Weilerzone Haag dient der Erhaltung sowie massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe im Gebiet "Haag".	Zweck
2	Zulässig sind Wohnungen, Läden, Restaurants, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten, welche die Voraussetzungen von § 37 ^{ter} Abs. 2 PBG erfüllen.	Nutzung
3	Die Bauweise hat sich dem vorhandenen Baubestand anzugleichen. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen	Bauweise
4	Es gelten folgende Bauvorschriften: – Ausnützungsziffer: bei Neubauten max. 0.3 – Geschosszahl: 1 oder 2 Geschosse, bei bestehenden Bauten ist ein Dachausbau gestattet – Gebäudehöhe: max. 7.50 m – Dachformen: Zugelassen sind, je nach Bautypus und Situation, beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. – Dachneigung: mind. 35°, max. 45° – Bedachung: Als Bedachungsmaterial dienen Ziegel und Eternit in den Farben braun oder rot.	Baumasse
5	Bei der Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit die bestehenden Obstbaumbestände zu erhalten und, wenn nötig, zu ersetzen. In solchen Fällen sind alte, lokale und resistente Sorten vorzuziehen.	Umgebung
6	Parabolantennen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden.	Antennen
7	Ausnahmen sind bei kleinen An- und Neubauten bezüglich Stellung, Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	Ausnahmen
8	Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Gesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme.	Stellungnahme Denkmalpflege
§ 28		Erhaltungszone Moos
1	Die Erhaltungszone Moos dient der Erhaltung sowie der massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppen im Gebiet „Moos“.	Zweck
2	Zulässig sind Wohnungen und landwirtschaftliche Bauten, welche die Voraussetzungen von § 37 ^{ter} Abs. 2 PBG erfüllen.	Nutzung

³	Die übrigen Bauvorschriften richten sich nach § 27, Abs. 3 bis 7.	übrige Vorschriften
§ 29		Kommunale Uferschutzzone
¹	Die kommunale Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und die Freihaltung der Uferbereiche vor Bauten und Anlagen.	Zweck
²	Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie Mähen der Borde, Verjüngung und Durchlichtung der Ufergehölze, usw. (Zustimmung des Kreisförsters notwendig).	Nutzung
³	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.	Bauten, Anlagen, Veränderungen
§ 30	Für die Trinkwasserfassung der Einwohnergemeinde Selzach (Chänemoos-, Stollenmatt- und Obermattquellen) ist der entsprechende Schutzzonenplan und das Schutzzonenreglement zu beachten (RRB Nr. 281 vom 18.1.1993).	Grundwasserschutzzonen
§ 31		Sondernutzungszone ARA
¹	Die Sondernutzungszone ARA dient dem Bestand und der Erweiterung der ARA.	Zweck
²	Auf die Einordnung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild ist besondere Beachtung zu schenken. Bei Verlust bestehender Bepflanzungsflächen ist angemessener, möglichst gleichwertiger Ersatz zu schaffen.	Nutzung
§ 32		ökologischer Ausgleich
	Die Gemeinde kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen, bzw. den Aufbau und die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen. Sie kann zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten.	

§ 33**Kontrolle und Information**

Die Umweltkommission kontrolliert in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung den Bestand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber periodisch.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 34

Verfahren

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

§ 35

Inkrafttreten

¹ Das Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 36

Aufheben der früheren Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Vom Gemeinderat beschlossen am 17. Februar 2000

Der Gemeindepräsident:

Viktor Stüdeli

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Brotschi

vom Regierungsrat genehmigt mit RRB 2345 vom 4. Dezember 2001

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Dr. K. Schwaller

