Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn

vom 13. März / 26. Juni 1984 (mit Änderungen)

Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

		Seite
ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
1. Abschnitt: Formelle Vorschriften		
§ 1	Zwecke und Geltung (§ 1 KBV)	1
§ 2	Zuständige Behörde, Beschwerde (§ 2 KBV)	2
§ 3	Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen (Altstadtkom.)	2
§ 4	Baukontrolle (§ 12 KBV)	2
§ 5	Gebühren (§ 13 KBV)	3
§ 6	Voranfrage	3
§ 6bis	Gestaltungsplanpflicht	4
2. Abschnitt: Bauvorschriften		
2.1 Verkehrsanlagen		
§ 7	-- aufgehoben	
§ 8	Einfriedungen und Stützmauern (§ 49 KBV)	4
§ 9	Anforderungen an Garagenvorplätze (§§ 42 + 53 KBV)	5
§ 9bis	Vorgärten, Vorplätze	5
2.1bis Abwasserbeseitigung		
§ 9ter	Massgebende Grundlagen	6
§ 9quater	Anzahl der Anschlüsse	6
§ 9quinquies	Grundwasserbereich	6
§ 9sexies	Kanalisationsrückstau	6
§ 9septies	Versickerung von Sauberwasser	6
2.2 Sicherheit und Gesundheit		
§ 10	Geländer und Brüstungen (§ 54 KBV)	7
§ 11	Wärme und Schallisolation (§ 56 KBV)	7
§ 12	Abstellräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)	7
§ 13	Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)	8
2.3 Gemeinschaftliche Anlagen		
§ 14	Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)	8
§ 14bis	Kompostieranlagen	8
2.4 Wintergärten		
§ 15	Begriff, Gestaltung	9
2.5 Ästhetik		
§ 19	Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 + 63 KBV)	10
§ 20	Terrainveränderungen (§§ 20 + 63 KBV)	10
§ 20bis	Gewachsenes Terrain (Planung Weitblick)	10
§ 21	Stellung der Bauten zur Baulinie (§ 63 KBV)	11
§ 22	Dachaufbauten auf Attikageschossen (§ 64 KBV)	11
2.5bis Schutz der Umwelt		
§ 22bis	Flachdächer, Begrünung	11

		Seite
2.6 Ausnahmen		
§ 23	Ausnahmen (§ 138 PBG)	12
ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN		
1. Gemeindegebiet		
§ 24	Unterteilung des Gemeindegebietes	13
2. Bauzone		
§ 25	Unterteilung der Bauzone	13
§ 26	Bauvorschriften in den einzelnen Zonen	14
3. Altstadtzone A		
§ 27	Nutzung	15
§ 28	Gestaltung	15
§ 29	Abbruch von Bauten	15
§ 30	Brandmauern	16
§ 31	Innenhöfe	16
§ 32	Dachgestaltung	16
§ 33	Unterhalts- und Renovationsarbeiten	17
§ 34	Bauuntersuchung	17
§ 35	Subventionen	17
§ 36	Ausnahmen	17
4. Kernzonen		
§ 37	Nutzung	18
§ 38	Gebäudetiefe	18
§ 39	Innenhöfe	18
5. Wohnzonen		
§ 40	Nutzung	18
§ 41	Beachtung der Quartiertypologie	19
§ 41bis	Wohnzonen (Planung Weitblick)	19
§ 42	Attikageschosse, Dachausbauten	19
6. Freihaltezone		
§ 43	Zweck	19
§ 44	Bauverbot	20
§ 45	Besitzstand	20
7. Ensembleschutzzone		
§ 46	Zweck	20
§ 47	Bauverbot	20
§ 48	Besitzstand	21
§ 49	Nutzung	21
8. Gewerbe-Industriezonen		
§ 50	Nutzung	21
§ 50bis	Arbeitszonen (Planung Weitblick)	21
§ 51	Schutz der Nachbarschaft, Begrünung	22
9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen		
§ 52	Nutzung	22
§ 53	Erwerb/Abtretungspflicht	22
10. Ortsbildschutzgebiete		
§ 54	Ortsbildschutzgebiete	22
§ 55	Gestaltung	23
§ 56	Subventionen	23
11. Landwirtschaftszone		
§ 56bis	Zweck	24
12. Reservezone		
§ 56ter	Zweck	24
DRITTER TEIL: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN		
§ 57	Verfahren	25
§ 58	Inkrafttreten	25
§ 59	Aufhebung des alten Rechts	25
§ 59bis		26
ANHANG 1		
Auszug Baureglement (Strassen- und Kanalisationsreglement)		28
ANHANG 2		
Reklamevorschriften für die Altstadtzone		29

Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn

vom 13. März / 26. Juni 1984

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG)[1] und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV)[2] erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn folgende Bestimmungen:

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Abschnitt: Formelle Vorschriften

§ 1

Zwecke und Geltung (§ 1 KBV)

[1]Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978[1] und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978[2] Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.[3]

[2]Das Baureglement bezweckt eine aktive Gestaltung und die wirtschaftliche, gesunde und harmonische Entwicklung der Stadt als regionales Zentrum und Ort der Begegnung. Es fördert die Wohnlichkeit und die Durchgrünung der Stadt, pflegt die Landschaft und das Stadtbild und schützt deren wertvollen Teile.[3]

[3]Die Erschliessungsanlagen, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren und die Parkierung sind in besonderen Reglementen geregelt.

1) BGS 711.11
2) BGS 711.61
3) Fassung vom 27. Juni 1995

§ 2

Zuständige Behörde, Beschwerde (§ 2 KBV)

[1]Baubehörde ist die Baukommission. Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache vorliegt und die weder grössere städtebauliche Bedeutung haben, noch einer Ausnahmebewilligung bedürfen, wird das Stadtbauamt als Baubehörde bezeichnet.

[2]Gegen Verfügungen des Stadtbauamtes kann innert 10 Tagen bei der Baukommission Beschwerde geführt werden.

[3]Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau-Departement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

§ 3

Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen (Altstadtkommission)

Für Änderungen von Bauten, die nicht als Einzelobjekte, sondern bloss als Teile der Altstadt unter Schutz der kantonalen Altertümerverordnung stehen, ist vor Erteilung der Baubewilligung die Bewilligung der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

§ 4[1)]

Baukontrolle (§ 12 KBV)

Der Bauherr hat dem Stadtbauamt folgende Baustadien zu melden:

- Errichtung des Schnurgerüstes;
- Fertigstellung der Kanalisationen vor dem Eindecken;
- Vollendung des Rohbaus;
- Bauvollendung.

1) Fassung vom 27. Juni 1995

§ 5

Gebühren (§ 13 KBV)

[1]Die Baubehörde erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren. Die Ansätze richten sich nach dem städtischen Gebührentarif.

[2]Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen.

§ 6

Voranfrage

[1]Der Bauherr kann mit Zustimmung des Grundeigentümers die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

1. zu einem Bauvorhaben:
   a) dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
   b) dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte;
   c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.
2. zu einem Erschliessungsvorhaben.

[2]Die Baubehörde ist, gegebenenfalls unter Vorbehalt der Bewilligung oder des Entscheides anderer Behörden, zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse des Fragestellers besteht.

[3]Die Stellungnahme bindet die Baubehörde nur in bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Die Verbindlichkeit der Stellungnahme erlischt nach Ablauf eines Jahres.

§ 6bis[1]

Gestaltungsplanpflicht

Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangt werden, namentlich für:

a) wesentliche Neubauten in Ortsbildschutzgebieten:

b) Gebiete mit sehr dichter Bebauung;

c) Gebiete, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte;

d) Gebiete, die sich für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Überbauung besonders eignen.

2. Abschnitt: Bauvorschriften

2.1 Verkehrsanlagen

§ 7[2]

Aufgehoben.

§ 8[3]

Einfriedigungen und Stützmauern (§ 49 KBV)

[1]Einfriedigungen längs Gemeindestrassen dürfen in der Regel folgende Höhen nicht übersteigen:

1. als durchbrochene Einfriedigung oder Lebhag:
   1.8 m. Ein Lebhag darf nicht näher als 40 cm vom Fahrbahn- beziehungsweise Trottoirrand entfernt angepflanzt werden;

1) Eingefügt 26. Juni 2001; RRB Nr. 1677 vom 28.8.2001
2) Aufgehoben am 27. Juni 1995
3) Fassung vom 27. Juni 1995

2. als undurchbrochene Einfriedigung:
   1.2 m

[2]Stützmauern längs Gemeindestrassen dürfen in der Regel die Höhe von 1.2 m, zusätzlich mit Lebhag oder aufgesetzter durchbrochener Einfriedigung 1.8 m, nicht überschreiten.

[3]Im Interesse des Ortsbildes, aus Gründen des Immissionsschutzes oder bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen kann die Baubehörde Auflagen bezüglich Gestaltung und Lage sowie eine andere Maximalhöhe festlegen.

[4]Die Verkehrssicherheit ist zu beachten.

§ 9[1]

Anforderungen an Garagenvorplätze (§§ 42 + 53 KBV)

[1]Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

[2]Betreffend Abmessungen gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV 640 603) als Richtlinie.

§ 9bis[2]

Vorgärten, Vorplätze

[1]Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild als Vorgarten oder Vorzone zu gestalten und abzugrenzen.

[2]Zufahrten und allfällige Parkplätze dürfen das Quartierbild nicht erheblich beeinträchtigen. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, dürfen sie in der Regel nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks an die Strasse umfassen.

1) Fassung vom 27. Juni 1995
2) Eingefügt am 27. Juni 1995

2.1bis Abwasserbeseitigung[1)]

§ 9ter[1)]

Massgebende Grundlagen

Für Entwässerungsanlagen in Grundstücken bis und mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie Sanierungsleitungen und Baustellenentwässerungen ist die Schweizer Norm SN 592 000 des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) und des Schweizerischen Spenglermeister- und Installateur-Verbandes (SSIV) verbindlich.

§ 9quater[1)]

Anzahl der Anschlüsse

Pro Grundstück wird in der Regel nur eine Anschlussleitung bewilligt. Für grössere Liegenschaften oder Gebäulichkeiten können mehrere Anschlüsse gewährt werden.

§ 9quinquies[1)]

Grundwasserbereich

Private Entwässerungsanlagen dürfen in der Regel nicht in den Grundwasserbereich verlegt werden. Für Sammelleitungen ohne direkte Anschlüsse können Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

§ 9sexies[1)]

Kanalisationsrückstau

Abläufe von Räumen, Plätzen und Sonderbauwerken, deren Koten unter der Rückstauhöhe der öffentlichen Kanalisation liegen, sind mit Rückstausicherungen zu versehen.

§ 9septies[1)]

Versickerung von Sauberwasser

[1]Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Sauberwasser ordnungsgemäss nach den Grundsätzen der eidgenössischen

1) Eingefügt am 27. Juni 1995

Gewässerschutzgesetzgebung und des generellen Entwässerungsprojektes (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben.

[2]Versickerungsanlagen dienen der Einleitung von unverschmutztem Abwasser in den Untergrund (Versickerungsschacht, Versickerungsgraben). Sie bedürfen der Zustimmung der kantonalen Instanz.

2.2 Sicherheit und Gesundheit

§ 10[1)]

Geländer und Brüstungen (§ 54 KBV)

Für die Gestaltung und Dimensionierung von Geländern und Brüstungen gelten als Richtlinien die entsprechenden Normen und Empfehlungen des SIA.

§ 11[1)]

Wärme- und Schallisolation (§ 56 KBV)

[1]Der Wärme- und Kälteschutz richtet sich nach der kantonalen Energiegesetzgebung.

[2]Für die Schallisolation gelten die Normen und Empfehlungen des SIA als Mindestanforderung.

§ 12

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

[1]Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung trockene Abstellräume von mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

[2]Die Häuser haben zusätzlich ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

1) Fassung vom 27. Juni 1995

§ 13

Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)

[1]Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Die Gebühr, die dem Umfang der Benützung entspricht, richtet sich nach dem städtischen Gebührentarif.

[2]Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.[1)]

2.3 Gemeinschaftliche Anlagen

§ 14

Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)

[1]Von den in der kantonalen Bauverordnung verlangten Spielflächen von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ist mindestens ¼ als heizbare Aufenthaltsräume zu erstellen. Die Mindestgrösse eines solchen Raumes muss 25 m^2 betragen.[1)]

[2]Die Spielflächen sind sachgemäss und ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszurüsten und dauernd zu unterhalten.

[3]Bei Wohnsiedlungen mit mehr als 100 Wohnungen sind zusätzlich 10 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern als Spielwiese auszuscheiden und zu gestalten.

§ 14bis[2)]

Kompostieranlagen

Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern

1) Fassung vom 27. Juni 1995
2) Eingefügt am 27. Juni 1995

von mehr als 1000 m^2 Grünfläche ist genügend Platz für die Errichtung von Kompostieranlagen auszuscheiden.

2.4 Wintergärten

§ 15[1)]

Begriff, Gestaltung

[1]Wintergärten sind voll verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind.

[2]Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz.

[3]Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

§ 16[2)]

Aufgehoben.

§ 17[2)]

Aufgehoben.

§ 18[2)]

Aufgehoben.

1) Fassung vom 27. Juni 1995
2) Aufgehoben am 27. Juni 1995

2.5 Ästhetik

§ 19

Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 + 63 KBV)

[1]Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Behörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

[2]Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Gestaltungsvorschriften erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

§ 20

Terrainveränderungen (§§ 20 + 63 KBV)

[1]Terrainveränderungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

[2]Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen:

- einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben;
- die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet und diese als gewachsenes Terrain bezeichnen.

[3]Terrainveränderungen zwischen der Baulinie und dem öffentlichen Strassenareal sind in der Regel nicht gestattet.

§ 20bis[1)]

Gewachsenes Terrain (Planung Weitblick)

[1]Im Gebiet des Teilzonenplanes Obach, Mutten, Unter- und Oberhof (Planung Weitblick) ist das Terrain gemäss § 20 Abs. 2 Alinea 2 bis auf die Ebene aufzuschütten, welche die

1) Eingefügt 13. Dezember 2011; RRB Nr. 2013/714 vom 23.4.2013

angrenzenden Strassen verbindet. Das aufgeschüttete Terrain wird hier generell als gewachsenes Terrain bezeichnet.

[2]Die Strassenebene ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote festgelegt.

[3]Das massgebende Terrain (gewachsenes Terrain) für die Messung der Gebäudehöhe ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote pro Baufeld (Eckpunkte = *Eckpunkte der Baulinien)* festgelegt.

§ 21

Stellung der Bauten zur Baulinie (§ 63 KBV)

In der Regel sind Bauten im Gebiet der geschlossenen Bauweise an der Baulinie, im Gebiet der offenen Bauweise parallel zur Baulinie zu erstellen. Bestehende Bauten und die Topographie sind zu berücksichtigen.

§ 22

Dachaufbauten auf Attikageschossen (§ 64 KBV)

Auf Attikageschossen sind Dachaufbauten nicht gestattet.

2.5bis Schutz der Umwelt[1)]

§ 22bis[1)]

Flachdächer, Begrünung

Die Baubehörde kann die Begrünung von Flachdächern, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche etc. dienen, vorschreiben.

1) Eingefügt am 27. Juni 1995

2.6 Ausnahmen

§ 23[1)]

Ausnahmen (§ 138 PBG)

[1]Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmebewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

[2]Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

1) Fassung vom 27. Juni 1995

ZWEITER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

1. Gemeindegebiet[1)]

§ 24[1)]

Unterteilung des Gemeindegebietes

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in Bauzone (inkl. Reservezone) und Landwirtschaftszone.

2. Bauzone

§ 25[2)]

Unterteilung der Bauzone

Die Bauzone wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- Altstadtzone		A
- Kernzonen		
- Kernzone geschlossene Bauweise, 3-geschossig		Kg3
- Kernzone offene Bauweise, 3-geschossig		Ko3
- Kernzone geschlossene Bauweise, 5-geschossig		Kg5
- Kernzone offene Bauweise, 5-geschossig		Ko5
- Wohnzonen		
- Wohnzone 1-2-geschossig	AZ 0.30	W2a
- Wohnzone 2-geschossig	AZ 0.40	W2b
- Wohnzone 3-geschossig	AZ 0.50	W3a
	AZ 0.60	W3b
- Wohnzone 3-geschossig mit Attika ***	AZ 0.60	W3c
- Wohnzone 4-geschossig	AZ 1.00	W4
- Wohnzone 4-geschossig ohne Attika	AZ 0.80	W4a
- Arbeitszonen (gem. § 31[bis] PBG)		
- Arbeitszone Gebäudehöhe 15.00 m	AZ 1.20	ArbZa
- Arbeitszone Gebäudehöhe 15.00 m	AZ 0.80	ArbZb
- Freihaltezone		Fh
- Ensembleschutzzone		ES
- Gewerbezone-Industriezonen		
- Gebäudehöhe 14.0 m		Gla
- Gebäudehöhe 20.0 m		Glb
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen		
- AZ maximal 0.30		OeBAa
- AZ quartiermassstäblich Gestaltungsplan ab 3 Geschossen		OeBAb

*** Im Rahmen einer Arealüberbauung ist anstelle einer Attika auch 1 Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 13.50 m möglich. Bei 4 Vollgeschossen beträgt die Ausnützungsziffer 0.75

1) Fassung vom16. Januar 2001
2) Fassung vom 28.6.11, Inkrafttreten 23.4.13, RRB Nr. 2013/714

§ 26[1]
In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

	Bezeichnung	AZ Ausnützungsziffer § 37 KBV	zulässige Anzahl Geschosse §§16, 17, 17bis KBV	Maximal zulässige Gebäudedimensionen: Gebäudelänge	Maximal zulässige Gebäudedimensionen: Gebäudehöhe §§ 18, 19 KBV 1)§20bis BZB	Grünflächenanteil gem GZ § 36 KBV	Bauweise
Altstadtzone	A	---	§ 28[2]	---	§ 28[2]	---	geschl.
Kernzonen							
- Kernzone geschlossene Bauweise, 3-geschossig	Kg3	---	3	15.0 m	10.5 m	---	geschl.
- Kernzone offene Bauweise, 3-geschossig	Ko3	quart.massst., max. aber 1.0	3	---	10.5 m	20 %*	offen
- Kernzone geschlossene Bauweise, 5-geschossig	Kg5	---	5	15.0 m	16.5 m	---	geschl.
- Kernzone offene Bauweise, 5-geschossig	Ko5	quart.massst., max. aber 2.0	5	---	16.5	20 %*	offen
Wohnzonen 2-geschossig							
- Wohnzone 1 - 2-geschossig	W2a	0.3	1 - 2 ohne Attika	---	7.5 m	50 %**	offen
- Wohnzone 2-geschossig	W2b	0.4	2	---	7.5 m	40 %	offen
Wohnzone 3-geschossig						40 %	
- Wohnzone 3-geschossig	W3a	0.5	3 ohne Attika	---	10.5 m	50 %**	offen
- Wohnzone 3-geschossig	W3b	0.6	3	---	10.5 m	40 %	offen
- Wohnzone 3-geschossig mit Attika ***	W3c	0.6	3	---	10.5 m 1)	40 %	offen
- Wohnzone 3-geschossig, geschlossene Bauweise	W4	1.0	4	---	13.5 m	40 %	geschl.
Wohnzone 4-geschossig, offene Bauweise	W4a	0.8	4 ohne Attika	---	13.5 m 1)	40 %	offen
Arbeitszonen							
- Arbeitszone	ArbZa	1.2	---		15.0 m 1)	20 %	offen
- Arbeitszone	ArbZb	0.8	---		15.0 m 1)	20 %	offen
Freihaltezone	Fh						
Ensembleschutzzone	ES						
Gewerbe-Industriezone							
- Gewerbe-Industriezone bis 14.0 m	Gla	---	---	---	14.0 m	20 %*	offen
- Gewerbe-Industriezone bis 20.0 m	Glb	---	---	---	20.0 m	20 %*	offen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBAa	0.3	1 - 2 ohne Attika	---	7.5 m		offen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBAb	quartiermassstäblich, Gestaltungsplan ab 3 Geschossen					
Ortsbildschutzgebiet							
Wald	Siehe Waldfeststellungsplan und Erschliessungspläne						
Landwirtschaftszone							
Reservezone W2a							
Reservezone ohne vorgegebene Nutzung							

* Hochstämmige Bäume können mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden.
** Hochstämmige Bäume können mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden; dies gilt aber nur für 10 % der geforderten Grünfläche.
*** Im Rahmen einer Arealüberbauung ist anstelle einer Attika auch 1 Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 13.50 m möglich. Bei 4 Vollgeschossen beträgt die Ausnützungsziffer 0.75

1) Fassung vom 28. Juni 2011, Inkrafttreten 23.4.2013, RRB Nr. 2013/714

3. Altstadtzone A

§ 27

Nutzung

In der Altstadtzone sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 28

Gestaltung

[1]Die historische Eigenart und die bauliche Einheit der Altstadt sind im Sinne von Natur-, Heimat- und Denkmalschutz und der Richtlinien der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen zu erhalten, zu verbessern und bei Umbauten nach Möglichkeit wieder herzustellen. Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

[2]Grundsätzlich sind die bestehenden Ausmasse und die äussere Erscheinung der einzelnen Bauten beizubehalten. Wertvolle Gebäudeteile, insbesondere Fassaden, Dächer und das Brandmauersystem sind in ihrer Substanz zu erhalten.

[3]Veränderungen irgendwelcher Art müssen sich in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung dem historischen Bild der Stadt, ihrer Strassen und Innenhöfe harmonisch einfügen. Bei Umbauten und Restaurierungen kann die Entfernung störender Bauteile verlangt werden.

[4]Das Reklamewesen richtet sich nach den im Anhang 2 aufgeführten Reklamevorschriften für die Altstadtzone.[1)]

§ 29

Abbruch von Bauten

[1]Der Abbruch von Bauten und Bauteilen kann bewilligt werden:

1) Eingefügt am 16. Januar 2001

- wenn diese baufällig sind und nicht mehr mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand erneuert werden können;
- wenn der Abbruch städtebauliche Vorteile bietet.

2Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, es sei denn, die Nichtüberbauung liege im öffentlichen Interesse.

§ 30

Brandmauern

Bei Um- und Neubauten sind Brandmauern in ihrer Lage zu erhalten oder wieder herzustellen. Druchbrüche durch Brandmauern können nur ausnahmsweise gestattet werden, wobei die Brandmauern in ihrem Charakter und Verlauf ablesbar bleiben müssen.

§ 31[1)]

Innenhöfe

1Innenhöfe sind von einer Überbauung freizuhalten.

2Aufgehoben.[2)]

3Aufgehoben.[2)]

§ 32

Dachgestaltung

1Dächer sind bezüglich Neigung, Bedachungsart und Farbgebung dem Altstadtbild anzupassen.

2Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und technische Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen

1) Fassung vom 16. Januar 2001
2) Aufgehoben am 16. Januar 2001

Strassenraum innerhalb und ausserhalb der Altstadt aus gesehen nicht stören und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

§ 33

Unterhalts- und Renovationsarbeiten

Äussere Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Änderungen an Material, Struktur oder Farbgebung (Fassaden, Fenster und Dächer) sind bewilligungspflichtig.

§ 34

Bauuntersuchung

Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, vor Baubeginn eine Bauuntersuchung zu ermöglichen.

§ 35

Subventionen

1Die Gemeinde fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite:

- die Erhaltung und Restaurierung von Gebäuden, welche als Teile der Altstadt oder als Einzelbauten unter Denkmalschutz stehen;
- die Sanierung der Altstadt.

2Über diese Kredite verfügt die Baubehörde auf Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen.

§ 36

Ausnahmen

Die Baubehörde kann Ausnahmen von den §§ 28 - 33 gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht zuwiderläuft.

4. Kernzonen

§ 37

Nutzung

[1]In den Kernzonen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[2]In den Kernzonen kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein Wohnflächenanteil von bis zu 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche vorgeschrieben werden.[1)]

§ 38

Gebäudetiefe

Die vorgeschriebene maximale Gebäudetiefe von 15.0 m wird senkrecht zur Strassenfront gemessen. Sie gilt nicht für eingeschossige Bauten.

§ 39[1)]

Innenhöfe

[1]In den Kernzonen mit geschlossener Bauweise sind Innenhöfe von einer Überbauung freizuhalten..

[2]Ausnahmen sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

5. Wohnzonen

§ 40

Nutzung

In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

1) Fassung vom 16. Januar 2001

§ 41[1)]

Beachtung der Quartiertypologie

In den Wohnzonen W2a und W3a ist der Eingliederung in das Quartier, insbesondere der vorhandenen Struktur und Durchgrünung, in erhöhtem Mass Beachtung zu schenken.

§ 41[bis2)]

Wohnzonen (Planung Weitblick)

[1]In der Wohnzone W3c ist im Rahmen einer Arealüberbauung anstelle eines Attikageschosses auch ein viertes Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 13.50 Meter möglich. Bei vier Vollgeschossen beträgt die AZ 0.75. Es gilt generell eine minimale AZ von 0.45.

[2]In der Wohnzone W4a sind vier Geschosse ohne Attika bei einer AZ 0.80 und einer Gebäudehöhe von 13.50 Meter zulässig. Die Bauweise ist grundsätzlich offen. Entlang der Bahnlinie kann diese auch aus Lärmschutzgründen geschlossen sein. Es gilt generell eine minimale AZ von 0.60.

§ 42[1)]

Attikageschosse, Dachausbauten

[1]In den Zonen W2a und W3a darf kein Attikageschoss errichtet werden.

[2]Dachausbauten im Rahmen von § 17[bis] Abs. 1 KBV sind zulässig.

6. Freihaltezone

§ 43[1)]

Zweck

Die Freihaltezone dient dem Schutz und Erhalt von Natur- und Erholungsräumen sowie dem Landschaftsschutz.

1) Fassung vom 16. Januar 2001
2) Eingefügt am 28.6.2011, Inkrafttreten 23.4.2013, RRB Nr.2013/714

§ 44[1)]

Bauverbot

In der Freihaltezone besteht grundsätzlich ein Bauverbot mit Ausnahme von Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck unterstützen, sowie von notwendigen öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen.

§ 45[1)]

Besitzstand

[1]Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und angemessen erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

[2]Unter den gleichen Voraussetzungen ist auch der Wiederaufbau durch Elementarereignisse zerstörter Gebäude zulässig.

7. Ensembleschutzzone[2)]

§ 46[2)]

Zweck

Die Ensembleschutzzone dient in Ergänzung zu bestehenden Schutzverfügungen und -bestimmungen dem Schutz von Ortsbildern, historischen Stätten sowie der Umgebung geschützter Bauten.

§ 47[2)]

Bauverbot

In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

1) Fassung vom 16. Januar 2001
2) Eingefügt am 16. Januar 2001

§ 48[1)]

Besitzstand

Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 49[1)]

Nutzung

Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

8. Gewerbe-Industriezonen[2)]

§ 50[2)]

Nutzung

In den Gewerbe-Industriezonen sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

§ 50bis[3)]

Arbeitszonen (Planung Weitblick)

[1]In der Arbeitszone ArbZa sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 20 % Wohnbauten (BGF) zulässig.

[2]In der Arbeitszone ArbZb sind nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 80 % Wohnbauten (BGF) zulässig.

1) Eingefügt am 16. Januar 2001
2) Fassung vom 16. Januar 2001
3) Eingefügt am 28.6.2011, Inkrafttreten 23.4.2013, RRB Nr.2013/714

§ 51

Schutz der Nachbarschaft, Begrünung[1)]

Die Baubehörde kann zum Schutz der Nachbarschaft eine geeignete Bepflanzung des 10 m-Immissionsstreifens (§ 24 Abs. 2 KBV) verlangen.

9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 52

Nutzung

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

§ 53

Erwerb/Abtretungspflicht

[1]Das betreffende Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.

[2]Diese Zonen werden für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.[1)]

10. Ortsbildschutzgebiete

§ 54[1)]

Ortsbildschutzgebiete

[1]Ortsbildschutzgebiete sind Quartiere und Gebäudegruppen (mit Umgebung) von besonders hoher Qualität, die in sich geschlossen sind und einen speziellen, städtebaulich, architektonisch oder baugeschichtlich wertvollen Charakter aufweisen.

[2]Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.

1) Fassung vom 16. Januar 2001

[3]Die festgelegte Grundnutzung nach Zonenplan (Ausnützung, Gebäudedimensionen, Geschosszahl, etc.) ist nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht eine abweichende Nutzung (Mehr- oder Mindernutzung) erfordern.

§ 55[1)]

Gestaltung

[1]Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

[2]Äussere Veränderungen an Bauten und Gestaltungselementen sind bezüglich kubischer Form, Proportionen, Massstäblichkeit, Material und Farbe auf den originalen Bestand abzustimmen und zu gestalten.

[3]Störende Elemente sind bei Umbauten zu entfernen oder zu korrigieren. Äussere Renovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig.

[4]Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben in den Ortsbildschutzgebieten hat die Baubehörde den Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

§ 56

Subventionen

[1]Die Gemeinde fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite die Erhaltung und Restaurierung von Gebäuden, welche Teile eines geschützten Ortsbildes darstellen.

[2]Über diese Kredite verfügt die Baubehörde auf Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen.

1) Fassung vom 16. Januar 2001

11. Landwirtschaftszone[1)]

§ 56bis [1)]

Zweck

Die Landwirtschaftszone sichert Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung und dient dem Schutz von Natur und Landschaft.

12. Reservezone[1)]

§ 56ter [1)]

Zweck

Der Reservezone wird Land zugewiesen, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

1) Eingefügt am 16. Januar 2001

DRITTER TEIL:

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 57

Verfahren

[1]Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (1. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949[1)] erlassen.

[2]Die Zonenvorschriften (2. Teil) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes[2)].

§ 58

Inkrafttreten

[1]Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 29. August 1985 in Kraft.

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

§ 59

Aufhebung des alten Rechts

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

[2]Insbesondere werden aufgehoben

a) Baureglement vom 1. September 1977

b) Brühlreglement vom 26. Juni / 23. September 1969

c) Reglement über das Verfahren in Bau- und Kanalisationssachen (Bauverfahrensreglement) vom 30. November 1972

1) BGS 131.3 / ersetzt durch neues Gemeindegesetz vom 16. Februar 1992

2) BGS 711.11

d) Baureglement vom 24. Juni 1938 / August 1968 / November 1972 / 3. November 1981 (Strassen- und Kanalisationsreglement) mit Ausnahme der §§ 16a bis 16c (siehe Anhang 1).

3 Aufgehoben[1)]

§ 59bis[2)]

Das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn vom 29. Oktober 1980 wird wie folgt geändert:

a) Der Titel lautet neu:

Grundeigentümerbeitragsreglement der Stadt Solothurn vom 29. Oktober 1980 (GBRSO)

b) In allen Bestimmungen wird anstelle der Abkürzung "ER" neu "GBV" verwendet.

c) § 1 Abs. 1 lautet neu:

Dieses Reglement vollzieht die Vorschriften der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (Grundeigentümerbeitragsverordnung) vom 3. Juli 1978 (GBV).

d) § 4 Abs. 2 lautet neu:

Für Fuss- und Radwege mit reiner Durchgangsfunktion werden keine Beiträge erhoben.

e) § 7 Abs. 1 erster Satz lautet neu:

Die Gebühr für den Anschluss an Abwasserbeseitigungsanlagen, für welche Beiträge nach § 6 erhoben werden, beträgt: .....

1) Aufgehoben am 27. Juni 1995
2) Eingefügt am 27. Juni 1995

f) § 10 lautet neu:

Die in den §§ 9, 11 Abs. 1 und 2, 15, 18 Abs. 1, 19, 20 Abs. 5, 21 Abs. 2 und 4, 22 Abs. 2 und 3 der Grundeigentümerbeitragsverordnung dem Gemeinderat erteilten Kompetenzen, werden an das Stadtbauamt, die in den §§ 14 Abs. 4, 24, 25 und 31 desselben dem Gemeinderat erteilten Kompetenzen an die Gemeinderatskommission delegiert.

Zonenreglement (§§ 24 bis 56):

Vom Gemeinderat genehmigt am 13. März 1984.

Baureglement (§§ 1 bis 23; 57 bis 59):

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 26. Juni 1984.

Der Stadtammann:	Der Stadtschreiber:
Dr. Urs Scheidegger	Peter Gisiger

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 2452 vom 20. August 1985. Publiziert im Amtsblatt des Kantons Solothurn am 29. August 1985.

ANHANG 1[1)]

Auszug aus dem Baureglement vom 24. Juni 1938 / August 1968 / November 1972 / 3. November 1981 (Strassen- und Kanalisationsreglement)

Perimeterbeiträge an Bau und Unterhalt von öffentlichen Gewässern

§ 16a

[1]Die Gemeinde erhebt an die Kosten der Korrektion und des Unterhaltes von öffentlichen Gewässern Perimeterbeiträge bis zu 50 % der ihr erwachsenden Kosten. Die Eindolung eines Gewässers gilt als Korrektion.

[2]Die Erhebung von Beiträgen durch die Gemeinde ist nicht zulässig, wenn der Staat Beiträge erhebt.

§ 16b

[1]Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer und die Inhaber von Bewilligungen, welchen aus der Ausführung der Arbeiten ein Vorteil erwächst.

[2]Wechselt ein Grundstück vor der Fälligkeit des Beitrages die Hand, so ist der neue Eigentümer beitragspflichtig; mit ihm haftet der frühere Eigentümer während 5 Jahren seit dem Eigentumswechsel solidarisch.

§ 16c

Für Festsetzung und Fälligkeit der Beiträge und für die grundpfändliche Sicherung sind die Bestimmungen von § 16 entsprechend anwendbar.

1) Fassung vom 27. Juni 1995

ANHANG 2 [1)]

Reklamevorschriften für die Altstadtzone

1. Grundsatz

Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das geschützte Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen. Reklamen mit Markenbezeichnungen und mehrfaches Wiederholen von Reklamen sind verboten.

2. Anzahl Reklamen

Pro Brandmauerabschnitt und Fassade sind grundsätzlich nur eine flach an der Fassade angebrachte und quergestellte Reklame zulässig. Ausnahmen sind möglich bei grösseren Häusern.

3. Lichtreklamen

[1]Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

[2]Auf dem Klosterplatz, Kronenplatz, Pisoniplatz, Zeughausplatz, Riedholzplatz, Franziskanerplatz bis Franziskanertor, Rathausplatz, Friedhofplatz inkl. Platz beim Simsonbrunnen sowie Niktumgasse, Hauptgasse vom Kronenplatz bis Baseltor, Rathausgasse vom Rathausplatz bis Zeughausplatz, Zeughausgasse, St. Urbangasse und Schmiedengasse sind Lichtreklamen untersagt.

1) Eingefügt am 16. Januar 2001

[3]Diese Vorschrift gilt auch für die Aussenseite der alten Ringmauer sowie für sämtliche in der Altstadt aarewärts gerichteten Reklamen, welche innerhalb einer beidseitigen Uferzone von 100 m Breite stehen und vom Aareufer aus sichtbar sind.

4. Quergestellte Reklamen

Quergestellte Reklamen sind in zurückhaltender Farbgebung bis zu einer max. Grösse von 70 x 40 cm resp. 0,28 m^2 zulässig. Für Notfalldienste sind Ausnahmen möglich. Ausnahmen von der Grössenbeschränkung sind auch möglich für kunsthandwerkliche Schilder.

5. Ersatz von bestehenden Reklamen

Diese Vorschriften gelten auch für den Ersatz von bestehenden Reklamen.

Solothurn, 13. April 2015

STADTKANZLEI SOLOTHURN

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Der Stadtpräsident | Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 714 vom 23.4.2013

Staatsschreiber

Im Amtsblatt Nr. 21 publiziert. 24.5.2013

STAATSKANZLEI SOLOTHURN