



Kanton Solothurn
Gemeinde Rohr (SO)

Revision der Ortsplanung

Zonenreglement

Genehmigung RRB Nr. 855 vom 23.4.02

Olten, 15. Februar 2001

5106/su

FREY + GNEHM AG

Bautechnik. Raumplanung. Umweltschutz



Leberngasse 1, Postfach Tel 062 206 24 24
4603 Olten Fax 062 206 24 25
MWST-Nr. 252 197 fugolten@bluewin.ch

ZONENVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, erlässt die Einwohnergemeinde Rohr folgende Bestimmungen:

Zonen	§1	1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Rohr ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:	
		2 Bauzonen	- Wohnzone Einfamilienhaus WE - Wohnzone zweigeschossig W2 - Kernzone K - Kernzone mit Einschränkung K - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	
		3 Reservezone	- Reservezone RW	
		4 Weitere Zonen und Gebiete	- Landwirtschaftszone L - Uferschutzzone US - Grundwasserschutzzone - Zone Obstgarten O - Landschaftsschutzzone LS - Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L	
		5 Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	
Wohnzone Einfamilienhaus WE	§ 2	1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
		2 Nutzung	Zulässig sind alleinstehende Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen Kleinwohnung, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche an die Wohnnutzung angepasst sind.	
	3	Baumasse	Ausnützungsziffer	0.35
			- Bonus für Doppel-EFH	0.05
			Geschosszahl	1-2 G
			Gebäudehöhe	max. 6.5 m
			Firsthöhe	max. 10.0 m
			Gebäudelänge	max. 25.0 m
			Dachneigung	30 ° - 45 ° a.T.
			Grünflächenziffer	min. 40 %
			Überbauungsziffer	max. 50 %
	4	Dachform	Es sind für Hauptbauten nur Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer zugelassen.	
			Es sind rote oder braune Tonziegel, Betonziegel oder Eternitschiefer zugelassen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einpassen.	
			Materialwahl und Farbgebung sind auf die vorhandenen Gebäude abzustimmen. Es sind keine grellen Farben zugelassen.	
	6	Umgebung	Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.	
			Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	
	7	Sonnenenergie	Abweichungen von der Dachneigung und den Bedachungsmaterialien sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.	

		8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II
Wohnzone W2	§ 3	1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung
		2 Nutzung	Zulässig sind Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche an die Wohnnutzung angepasst sind.
	3 Baumasse	Ausnützungsziffer	0.40
		Geschosszahl	1-2 G
		Gebäudehöhe	max. 7.5 m
		Firsthöhe	max. 11.0 m
		Gebäudelänge	max. 30.0 m
		Dachneigung	30°-45° a.T.
		Grünflächenziffer	min. 40 %
		- Baumequivalent *)	30 m2
		Überbauungsziffer	max. 50 %
		*) Wenn die Grünflächenziffer bei bestehenden Bauten nicht eingehalten werden kann, kann anstelle von 30 m2 Grünfläche ein Baum gepflanzt werden.	
Kernzone K	§ 4	4 Dachform	Es sind für Hauptbauten nur Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldächer zugelassen.
		5 Bedachungsmaterialien, Materialien	Es sind rote oder braune Tonziegel, Betonziegel oder Eternitschiefer zugelassen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einpassen. Materialwahl und Farbgebung sind auf die vorhandenen Gebäude abzustimmen. Es sind keine grellen Farben zugelassen.
	6 Umgebung	6 Umgebung	Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortgemässen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
		7 Sonnenenergie	Abweichungen von der Dachneigung und den Bedachungsmaterialien sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.
		8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II
	§ 4	1 Zweck	Kernzone
		2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, öffentliche Bauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe und Restaurants.
	3 Baumasse	Ausnützungsziffer	0.40
		Geschosszahl	1-2 G
		Gebäudehöhe	max. 7.5 m
		Firsthöhe	max. 11.0 m
		Gebäudelänge	max. 40.0 m
		Dachneigung	30°-45° a.T.
		Grünflächenziffer	min. 40 %
		- Baumequivalent *)	30 m2
		Überbauungsziffer	max. 50 %
		*) Wenn die Grünflächenziffer bei bestehenden Bauten nicht eingehalten werden kann, kann anstelle von 30 m2 Grünfläche ein Baum gepflanzt werden.	

		4 Dachform	Es sind für Hauptbauten nur Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer zugelassen.	
		5 Bedachungsmaterialien, Materialien	Es sind rote oder braune Tonziegel, Betonziegel oder Eternitschiefer zugelassen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einpassen. Materialwahl und Farbgebung sind auf die vorhandenen Gebäude abzustimmen. Es sind keine grellen Farben zugelassen.	
		6 Umgebung	Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	
		7 Sonnenenergie	Abweichungen von der Dachneigung und den Bedachungsmaterialien sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.	
		8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III	
Kernzone mit Einschränkung KE	§ 5	1 Zweck	Schutz der Umgebung des Strohdachhauses vor beeinträchtigenden Gebäuden.	
		2 Nutzung	Erlaubt sind nur das Gesamtbild des Strohdachhauses nicht störende Bauten und Anlagen bis maximal 1 m Höhe.	
		3 Besondere Bestimmungen	Baugesuche sind der kt. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.	
		4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	§ 6	1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen	
		2 Nutzung	öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen	
		3 Baumasse	Ausnützungsziffer	keine
		Gebäudehöhe	max. 7.5 m	
		Gebäudelänge	max. 40.0 m	
		Grünflächenziffer	min. 40 %	
		- Baumequivalent	30 m ²	
		Überbauungsziffer	max. 50 %	
		4 Besondere Bestimmungen	Die Bauten haben sich in ihrer Form und Farbgebung an den umgebenden Zonen anzupassen. Bauliche Anlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen. Es sind rote oder braune Tonziegel, Betonziegel oder Eternitschiefer zugelassen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einpassen.	
		5 Umgebung	Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	
6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II			
Reservezone Wohnen RW	§ 7	1 Zweck	Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Bebauung vorgesehen.	
		2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	

		3 Besondere Bestimmungen	Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonaalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren.
		4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II
Landwirtschaftszone L	§ 8	1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft
		2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.
		3 Gestaltung von Bauten	Standort, 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 (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu umpflanzen. Es gelten zudem die Vorschriften der Juraschutzzone (§24ff NHV).
		4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III
Uferschutzzone	§ 9	1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung sowie der freie Zugang für Erholungssuchende.
		2 Nutzung	Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen.
		3 Besondere Bestimmungen	Es gelten im weiteren die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Art. 31ff.
		4 Düngung	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist beidseitig im Bereich von 3m nicht gestattet.
		5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III
Grundwasserschutzzone	§ 10	1 Zweck	In der Grundwasserschutzzone gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes Quellwasserfassung Oberackerquellen und der Stutzquelle (RRB Nr. 6677/24.11.81)
		2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III
Zone Obstgarten O	§ 11	1 Zweck	Die im Zonenplan bezeichneten Hochstamm-Obstgarten in Dorfnähe unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten.
		2 Nutzung	gemäss Grundnutzung
		3 Massnahmen	Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.

		4 Ersatzpflanzung	Bei Beseitigung oder Abgang ist, wo möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.
Landschaftsschutzzone LS	§ 12	1 Zweck	Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft
		2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar
		3 Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.
		4 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten und ein stufiger Waldrand anzustreben.
		5 Besondere Bestimmungen	Wenn Siloballen störend in Erscheinung treten oder sich in empfindlichen Gebieten (Hecken-/Waldrand) befinden, sind sie zu entfernen.
		6 Ausnahmen	Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Flur- und Wanderwege, Anlagen der Versorgungsunternehmen und geringfügige Terrainveränderungen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsbedingungen im Landwirtschaftsgebiet und im Wald möglich.
Kommunales Vor- ranggebiet Natur + Landschaft N+L	§ 13	1 Zweck	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen
		2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht
		3 Vereinbarung	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern im Rahmen des kantonalen Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.
Geschützte und Erhaltenswerte Kultur- objekte	§ 14	1 Zweck	Erhalten der Kulturobjekte
		2 Geschützte Objekte	Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Bauten sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Denkmalpflege, so insbesondere: - Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, etc. Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.
		3 Erhaltenswerte Objekte	Bei den als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosshöhe, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

			Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.
			Baugesuche sind der kt. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.
Einzelbäume, Hecken	§ 15	1 Zweck	Erhalten der markanten Einzelbäume und Hecken
		2 Schutz	Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und Hecken sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden
		3 Ersatzpflanzung Einzelbäume	Bei einem Abgang ist ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen. Die Beseitigung bedarf einer Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung.
		4 Unterhalt Hecken	Der sachgemässe Unterhalt der Hecken ist nach der Heckenrichtlinie des Bau-Departementes auszuführen.
Parkplätze	§ 16	1 Zweck	Einrichten von Parkplätzen für die Erholungsnutzung
Geschützte archäologische Fundstellen	§ 17	1 Vorschriften	Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung hat die Baubehörde der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen.
Durch Abfälle belastete Standorte	§ 18	1 Deponiestandorte	Bei Bauvorhaben auf einem mit Abfällen belasteten Standort sind, vor Erteilung der Baubewilligung, Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (Kt. Verordnung über die Abfälle KAV § 12 und Art. 3 der Altlastenverordnung AltIV). Diese ergänzen die im Kataster festgelegten erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn. Das Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten. Belasteter Aushub ist den Vorschriften entsprechend speziell zu verwerten oder zu entsorgen.
		2 Betriebs- und Unfallstandorte	Für alle mit Abfällen belastete Betriebs- und Unfallstandorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) unter Berücksichtigung von Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
Schadstoffbelastete Böden	§ 19	1 Beschreibung	Im ausgewiesenen Perimeter 'schadstoffbelastete Böden' ist mit Sicherheit oder mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Eidg. Verordnung über Belastungen des Bodens VBBö zu rechnen. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Böden mit Überschreitung der Sanierungswerte werden im Kataster der belasteten Standorte erfasst.

		2 Handlungsanweisungen	Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss §12 der kantonalen Abfallverordnung KAV für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- oder Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 USG, Art. 8ff VBBö und allenfalls Art. 16 AltIV durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.
Baustellenentsorgung	§ 20	1 Abbruch	Für Abbrüche mit mehr als 100 m ³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV §11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).
Verfahren	§ 21	1 Erlass	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	§ 22	1 Inkrafttreten	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
		2 Anwendung	Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
Aufhebung des alten Rechts	§ 23	1 Aufhebung	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Öffentliche Auflage: 1. März – 30. März 2001

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6.6.01

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch den Regierungsrat am 23.4.02

mit RRB Nr. 855

Der Staatsschreiber:

Staatsschreiberin/Stellvertreterin



Anhang:**Geschützte und Erhaltenswerte Bauten und Einzelobjekte (siehe Zonenreglement § 13):**

Liste der geschützten Bauten gemäss Denkmalverzeichnis vom 21. Dezember 1943/27. Oktober 1992, ergänzt um die erhaltenswerten Bauten:

Nr.	Bauten	Standort	Schutz
1	röm.-kath. Kapelle, Schulstrasse	GB Nr. 406	geschützt
2	Strohdachhaus	GB Nr. 438	geschützt
3	Bauernhaus Schulstrasse	GB Nr. 447	erhaltenswert
4	Wohngebäude Bauernhaus Schafmattstrasse	GB Nr. 440	erhaltenswert
5	Bauernhaus Schulstrasse	GB Nr. 426	erhaltenswert

Geschützte archäologische Fundstellen:

Liste der geschützten archäologischen Fundstellen:

Nummer (Archiv Kan- tons- archäologie)	Objekt	Lage	GB Nr.
119/1	Alter Verkehrsweg, Hohlweg	Dürrhalden	410/431/430/477/ Flurwege

U:\5000\5106\03 Ablauforganisation\03.09 Zonenregl\030901Zrrohroffaufll.doc

Übersicht über die Baumassen (§§ 2 - 6 Zonenvorschriften):

Zone	§ ZR	Geschosszahl § 16, 17bis KBV	max. Gebäudehöhe § 18, 19 KBV	max. Firsthöhe § 18 KBV	max. Gebäudelänge § 21 KBV	max. Überbau- ungsziffer § 35 KBV	min. Grünflächen- ziffer § 36 KBV	max. Ausnützungsziffer § 37 KBV
WE	2	1-2	6.5 m	10.0 m	25.0 m	50 %	40 %	0.35 Doppel-EFH: 0.4
W2	3	1-2	7.5 m	11.0 m	30.0 m	50 %	40 %	0.40
K	4	1-2	7.5 m	11.0 m	40.0 m	50 %	40 %	0.40
KE	5		1.0 m					
ÖBA	6	-	7.5 m	-	40.0 m	50 %	40 %	-

Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 22, 24, 33 KBV (Kantonale Bauverordnung).