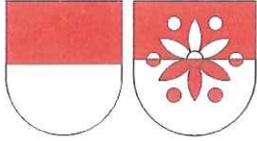


40/12



Kanton Solothurn
Gemeinde Unterramsern

Z O N E N R E G L E M E N T

Inhalt

§ 1 Zonen.....	2
§ 2 Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet W2	3
§ 3 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2.....	3
§ 4 Kernzone (PBG § 31) K.....	4
§ 5 Gewerbezone (PBG § 32) 6	6
§ 6 Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2) F	6
§ 7 Spezialzone für Tierhaltung (PBG § 30) ST.....	7
§ 8 kommunale Uferschutzzone kU	7
§ 9 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) L.....	8
§ 10 Ortsbildschutzzone (PBG § 36) OBS	9
§ 11 Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS	10
§ 12 Schützenswerte Naturobjekte	10
§ 13 Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert.....	10
§ 14 Durch Abfälle belastete Standorte.....	11
§ 15 Geschützte archäologische Fundstellen	12
§ 16 Verfahren	12
§ 17 Inkrafttreten/Übergangsrecht.....	12
§ 18 Altes Recht	12
§ 19 Ergänzendes Recht.....	12
Auflage- und Genehmigungsvermerke	13

Zonenvorschriften

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

§ 1	Zonen		
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Unterramsern ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
2	Bauzonen	- Wohnzone zweigeschossig - Kernzone - Gewerbezone	W2 K G
3	Andere Zonen	- Freihaltezone - Spezialzone für Tierhaltung - Kommunale Uferschutzzone	F ST KU
4	Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone	L
5	Überlagernde Zonen	- Ortsbildschutzzone - Landschaftsschutzzone	OBS LS
6	Objekte / Standorte	- Schützenswerte Naturobjekte - Kulturobjekte geschützt / schützenswert - Durch Abfälle belastete Standorte - Geschützte Archäologische Fundstelle	
7	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

§ 2 Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet

- 1 Dachgestaltung In Wohn-, Kern- und Landwirtschaftszonen sind keine Flachdächer gestattet. Für Carports, Pergolen, Unterstände und ähnliche Nebenbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
- 2 Antennen Auf Dächern dürfen keine Parabolspiegel, Sende- und Empfangsanlagen montiert werden. Sie sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren.
- 3 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind grundsätzlich gestattet. In der Ortsbildschutzone ist § 5 Abs. 7 zu beachten.

- 4 Zusammenfassung von § 3 bis § 8

Zone	Geschlosszahl §§ 16/17 KBV	Max. Fassadenhöhe §§ 18/19	Max. Gesamthöhe	Gebäudelänge § 21 KBV	Grünflächenziff. §§ 36/37 KBV	Überbauungsziff. §§ 35/37 KBV
W2	1 oder 2 VGe	7.50 m	10.5 m	30 m	40 %	30 %
K	2 VGe	7.50 m	11.5 m	30 m	40 %	30 %
G	2 VGe	7.50 m	11.5 m		15 %	50 %
L	1 – 2 VGe	7.50 m	11.5 m	----	----	----

§ 3 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)

W2

- 1 Zweck Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons, usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Restaurants, Garagen, Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw.
- 3 Bauweise Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel und Reihenhäuser mit max. 3 Einheiten.
- 4 Baumasse
- | | | |
|-------------------|-------|--------|
| Überbauungsziffer | max. | 30 % |
| Grünflächenziffer | mind. | 40 % |
| Geschlosszahl | mind. | 1 G |
| Fassadehöhe | max. | 7.5 m |
| Gesamthöhe | max. | 10.5 m |
| Gebäudelänge | max. | 30 m |

5	Gestaltung	Stellung	hangparallel (First und Längsseite)	
		Dachform	Firstrichtung Ost-West Für Walm- und Krüppelwalmdächer ist die Stellung frei.	
		Dachneigung	mind. 20°	max. 45 °
		Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer in roter oder brauner Farbe	
		Dachvorsprünge	mind.	0.60 m
		Dacheinschnitte	sind nicht gestattet.	

6 Umgebung Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

7 Ausnahmen Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.

§ 4 Kernzone (PBG § 31)

K

1 Zweck Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.

2 Nutzung Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe, öffentliche Bauten und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

3 Bauweise Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.

4	Baumasse	Überbauungsziffer	max.	30 %	
		Grünflächenziffer	mind.	40 %	
		Geschosszahl	mind. 2 G	max.	2 G
		Fassadenhöhe		max.	7.5 m
		Gesamthöhe		max.	11.5 m
		Gebäudelänge		max.	30 m

5	Gestaltung	Stellung	abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)
		Dachformen	Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung
		Dachneigung	mind. 30 ° max. 45 ° - Gehrschilder/Walme max. 55 °
		Bedachung	naturrote Tonziegel
		Dachvorsprünge	Ort mind. 0.60 m Traufe mind. 0.90 m
		Dachaufbauten	Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
		Dacheinschnitte	sind nicht gestattet.
		Fassaden	Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenstergewände und -formate, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse, usw. sind in traditioneller (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen.
		Dachflächenfenster	Dachflächenfenster sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die max. Grösse der Dachflächenfenster beträgt 0.80 / 1.25 m.
6	Umgebung	Vorgärten Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden.
7	Sonnenkollektoren		Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und ähnliches sind soweit zulässig, als sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Gestaltung ist in die Umgebung zu integrieren und darf die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
8	Ausnahmen		Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.
9	Besondere Bestimmungen		Alle Baugesuche, welche die Kernzone betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 5 Gewerbezone (PBG § 32) 6

- 1 Zweck Gewerbezone
- 2 Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.
- 3 Baumasse
- | | | |
|-------------------------------------|-------|--------|
| Überbauungsziffer der Gewerbefläche | max. | 50 % |
| Grünflächenziffer | mind. | 15 % |
| Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |
| Gesamthöhe | max. | 11.5 m |
- 4 Umgebung Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.

§ 6 Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2) F

- 1 Zweck Trennung und Gliederung der Bauzone, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern.
- 2 Nutzung Landwirtschaftlich und als Hostet
- 3 Bauten Es sind nur Kleinbauten für die Landwirtschafts- oder Gartennutzung möglich. Zum Beispiel: Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches
- 4 Besondere Bestimmungen Die Freihaltezone ist zu unterhalten und vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 10 Ortsbilschutzzone (PBG § 36)

OBS

- 1 Zweck Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbilschutzzone überlagert Teile der Kernzone und der Landwirtschaftszone.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung (Kernzone / Landwirtschaftszone)
- 3 Bauweise Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
- 4 Baumasse Gemäss Grundnutzungszone (Kernzone / Landwirtschaftszone)
- 5 Gestaltung Gemäss Kernzone
- 6 Umgebung Gemäss Kernzone
- 7 Sonnenkollektoren Gemäss Kernzone
- 8 Abbruch von Bauten Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn diese nicht geschützt sind und wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist.
- 9 Ausnahmen Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und nicht in Erscheinung treten.
- 10 Besondere Bestimmungen Alle Baugesuche, welche die Ortsbilschutzzone betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 11 Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS

- 1 Zielsetzung Erhalten der unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung (§ 8 Landwirtschaftszone) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbart.
- 3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.
- 4 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- 5 Ausnahmen Ausnahmen sind für Bienenhäuser, Weidezäune, Weidunterstände und Obstanlagen möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

§ 12 Schützenswerte Naturobjekte

- 1 Schützenswerte Naturobjekte Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bäume bezeichnet, die als Einzelobjekte und Baumgruppen von Bedeutung sind. Ziel ist es, diese Objekte möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Fällen sollte nur erwogen werden, wenn gleichzeitig ein neuer Baum resp. eine Ersatzpflanzung erfolgt.

§ 13 Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert

- 1 Generelle Vorschriften Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

- 2 Geschützte
Objekte (PBG §
122 ff) Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungs- oder Gemeinderates geschützt. Sie sind **entsprechend der Schutzverfügung** so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 Erhaltenswerte
Objekte Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommen. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppen führen.

§ 14 Durch Abfälle belastete Standorte

- 1 Zweck 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. Der KBS ist im Internet unter www.so.ch einsehbar. Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 der AltIV erbracht werden muss.

§ 15 **Geschützte archäologische Fundstellen**

- 1 Generelle
 Vorschriften Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).

§ 16 **Verfahren**

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

§ 17 **Inkrafttreten/Übergangsrecht**

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 18 **Altes Recht**

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 1. September 2003, RRB Nr. 1541, aufgehoben.

§ 19 **Ergänzendes Recht**

- 1 Kant. Erlasse Soweit dieses Zonenreglement keine Vorschriften enthält, kommen die Bestimmungen der kantonalen Erlasse über das Bau- und Planungsrecht zur Anwendung.

Auflage- und Genehmigungsvermerke

- Öffentliche Auflage vom 27.6.2013 bis 26.7.2013
- Beschlossen vom Einwohnergemeinderat am 13. August 2013
- Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 747 vom 22.04.2014
- Publikation im Amtsblatt Nr. 21 vom 23. 5. 14

Der Gemeindepräsident:



.....

Die Gemeindeschreiberin:



.....

Der Staatsschreiber:



.....

