

welschenrohr

**GEMEINDE
WELSCHENROHR**

Zonenreglement

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 Welschenrohr folgende Bestimmungen:

a) Bauzonenplan

Bauzonenplan

§1 Der jeweils rechtsgültige Bauzonenplan ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Bauzoneneinteilung (§ 29 PBG)

§2 Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- a) EZ Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser
- b) W2 Wohnzone 2 Geschosse
- c) W3 Wohnzone 3 Geschosse
- d) rG reine Gewerbezone
- e) K Kernzone
- f) OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- g) LK Landwirtschaftliche Kernzone
- h) SS Spezialzone für 50 m-Schiessen
- i) SP Spezialzone für die Pferdehaltung
- j) GW Gewerbezone Wohnen

Nutzungs- und andere Bauzonenvorschriften

§3 ¹ Die Nutzung der Bauzonen richtet sich nach den §§ 30 – 34 PBG.

² Die übrigen Bauzonenvorschriften richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung und nach § 24 ff dieses Reglements.

Grenz- und Gebäudeabstände

§4 ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den §§ 22 – 33 KBV.

§5 (separate Tabelle)

§5 Bauzonenvorschriften

Bezeichnung der Zonen	EZ 1)	W2	W3	rG	GW	K	OeBA	SP
Darstellung im Zonenplan	Gelb	Orange	Rot	Violett	Hellviolett	Braun	Grau	Rosa
Geschosszahl § 16/17 KBV	2	2	Max. 3	-	-	2	-	2
Max. Gebäudehöhe § 18/19 KBV	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	10.5 m	7.5 m	12.0 m	7.5 m
Dachneigung	Max. 45°	Max. 45°	Max. 45°	-	-	35° - 45°	Max. 45°	Max. 45°
Max. Gebäudelänge § 21 KBV	25 m	30 m	40 m	75 m	75 m	40 m	-	60 m
Grünflächenziffer § 36 KBV	Mind. 40 %	Mind. 40 %	Mind. 40 %	Mind. 10 %	Mind. 20 %	Mind. 40 %	Mind. 40 %	40 %
Max. Ausnutzungsziffer §37 KBV	0.40	0.50	0.60 2)	-	0.80	0.60	-	-

KBV = Kant. Bauverordnung

- 1) Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser
- 2) Wenn 2/3 der Autoabstellplätze in unterirdischer Halle: 0.70

Kernzone

Zweck

- §6 ¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des gewachsenen Dorfkerns, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

Einordnung

- ² Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbildes mitbestimmen. Die Elemente der traditionellen Bauweise hinsichtlich Proportion, Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen-, Raum- und Platzverhältnisse sind zu übernehmen.

Vorprojekt

- ³ Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und der Gestaltung abzuklären. Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sind zu berücksichtigen.

Nutzung

- ⁴ Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:

- Wohnungen
- Landwirtschaftsbetriebe
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Gaststätten und Ladengeschäfte
- Nicht störende Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Bauten und Anlagen

Erhaltung, Abbruch, Neubau

- ⁵ Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.

Geschosszahl

- ⁶ Es sind in der ganzen Zone, ausser im Gebiet mit Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes, 2 Geschosse gestattet. Im Gebiet mit Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes können 3 Geschosse zugelassen werden.

Dachform, Neigung, Firstrichtung

- ⁷ Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitigen gleichen Neigung von 35° bis 45° a.t. zulässig. Die Hauptfirstrichtung soll in der Regel parallel zur zugehörigen Strasse verlaufen. Quergiebel über ganze Gebäudeteile sind gestattet. Es sind angemessene Dachvorsprünge vorzusehen.

Dacheindeckung

- ⁸ Als Dacheindeckung sind dem Dorfbild angepasste Ziegel zu verwenden.

Dachaufbauten

- ⁹ Lukarnen und Schleppgauben unterliegen den folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss 2.00 m betragen. Lukarnen dürfen nicht breiter als 1.80 m sein und zwischen den einzelnen Lukarnen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

(Zeichnung Anhang 2)

Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20 ° (Winkel) geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15 ° (Winkel) betragen. Im Weiteren gilt § 64 KBV.

- ¹⁰ Dachflächenfenster unterliegen den folgenden Bestimmungen:

Die Länge bzw. die Breite der Fenster darf das Mass von 0.8 m nicht übersteigen. Die gesamte Lichtfläche darf nicht mehr als 10 % der Dachfläche, in welcher die Fenster angeordnet sind, betragen. Die Fensterstürze oder die Fensterbänke müssen die gleiche Höhenkote aufweisen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Traufe heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen. Zwischen den einzelnen Fenstern ist ein minimaler Abstand von 1.00 m einzuhalten. Im Weiteren gilt § 64 KBV.

(Zeichnung Anhang 3)

Kantonale Stellungnahme

- ¹¹ Die Baubehörde kann die Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreiten.

§ 7 OeBA-Zone

Auf den im Bauzonenplan braun schraffierten Gebieten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat sich die bauliche Gestaltung derjenigen der Kernzone anzupassen.

§ 8 Landwirtschaftliche Kernzone

- ¹ Die landwirtschaftliche Kernzone sichert den Bestand und die Nutzung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet. Zugleich gewährleistet sie die Erhaltung des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Erscheinungsbildes von Teilen des Ortskerns.

- ² Zulässig sind unter Vorbehalt von § 37ter PBG neben den bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden:

a) Landwirtschaftlich bedingte zusätzliche Neu- und Ersatzbauten. Ausgenommen sind immissionsträchtige Nutzungen, welche nicht mit den umliegenden Nutzungszonen verträglich sind.

- b) Die Umnutzungen bestehender Bauvolumen für nicht oder nur mässig störende Zwecke, soweit diese die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.
- c) Die Umnutzung bestehender Bauvolumen zu Wohnzwecken, jedoch höchstens zwei Wohnungen über Mass der landwirtschaftlich bedingten Wohnbauten hinaus.

- ³ Bauten und bauliche Massnahmen haben sich ins Ortsbild einzufügen. Bei gewerblichen Nutzungen dürfen Lager-, Abstell- und Umschlagplätze das Strassenbild nicht stören.

§ 9 Spezialzone für 50m-Schiessen

- 1 Diese Zone dient dem Kleinkaliberschiessen.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck entsprechen.

§ 9a Spezialzone für Pferdehaltung

- 1 Die Spezialzone für Pferdehaltung (SP) regelt die nicht landwirtschaftliche Pferdehaltung im Siedlungsgebiet. Es handelt sich um eine Spezialzone im Sinne einer Gewerbezone.
- 2 Zulässig sind mit den umliegenden Nutzungszonen verträgliche Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung des Zonenzwecks erforderlich sind, besonders
 - Für die Pferdezucht und –erziehung
 - Für den Reitsport
 - Für die Unterbringung von eigenen und Pensionspferden
 - Für Wohnraum für Inhaber und Mitarbeiter
 - Für Ausläufe und Weidezäune
 - Notwendige Infrastrukturen (Wege, Plätze usw.)
- 3 Auf der Parzelle GB Nr. 578 sind nur Nutzungen zulässig, welche dem gültigen Reglement der Grundwasserschutzzone Schürmatten (RRB 2032 vom 3. September 1996) entsprechen. In der Schutzzone S3 sind die Weidenutzung, das Erstellen eines Sandplatzes sowie feste Weidezäune ausdrücklich zulässig. Andere feste Bauten dürfen erst nach einer Stilllegung der Trinkwasserfassung Schürmatten und einer Aufhebung der dazugehörigen Schutzzone errichtet werden.
- 4 Die Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet

Grundwasserschutzzonen

§ 10 ¹ Welschenrohr besitzt zwei Grundwasserschutzzonen in der Schürenmatt und im Mühlacker.

- ² Die Schutzzeitenbestimmungen sind aus dem Schutzzeitenreglement ersichtlich, welches auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufliegt.

Wohnzonen

Dachformen und Farbgebung (§ 63 KBV)

§ 11 ¹ In den Wohnzonen sind alle Dachformen zugelassen.

² Die Farbgebung der Dacheindeckungen hat sich in das Ortsbild einzufügen.

Dachaufbauten (§ 64 KBV)

§ 12 ¹ Die Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

b) Gesamtplan

§ 13 ¹ Der jeweils rechtsgültige Gesamtplan liegt auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Gewerbebezonen

§ 14 Reine Gewerbezone (PBG § 32, Abs. 2)

¹ Zone für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

² Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Arten auszuführen.

³ Für gewerblich genutzte Gebäude kann in begründeten Fällen die Gebäudelänge, mit Ausnahmegewilligung, überschritten werden.

⁴ Die Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

§ 15 Gewerbezone mit Wohnen (PBG § 32, Abs. 1)

¹ Zone für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

² Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.80. Der Wohnanteil beträgt maximal 50 % der Bruttogeschossfläche.

³ Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Arten auszuführen.

⁴ Für gewerblich genutzte Gebäude kann in begründeten Fällen die Gebäudelänge, mit Ausnahmegewilligung, überschritten werden.

⁵ Die Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Landwirtschaftszone

- § 16 ¹ Für die Landwirtschaftszone gelten die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere § 37bis PBG. Für die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt § 38 PBG.
- ² Bezüglich Standort, Gestaltung und Materialien gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone (§§ 22 ff NHV).
- ³ Entlang offener Gewässer, Hecken und Feldgehölze gilt gemäss Stoffverordnung ein Düngeverbot auf einer Breite von 3.0 m sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- ⁴ Es werden Nutzungsdifferenzierungen angestrebt.

Quellwasserschutzzonen

- § 17 ¹ Der Geltungsbereich und die Unterteilung der Quellwasserschutzzonen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den entsprechenden Schutzzonenplänen.
- ² Die Nutzungsbeschränkungen und Massnahmen sind aus dem Schutzzonenreglement ersichtlich, welches auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufliegt.

Kommunale Naturschutzzonen

- § 18 ¹ Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken den Schutz von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere und deren Umgebung.
- ² Schutzziel, Schutz- und Unterhaltmassnahmen sowie die Organisation der Betreuung und Finanzierung werden durch den Gemeinderat geregelt.
- ³ Es werden folgende Gebiete kommunal geschützt (vgl. Gesamtplan):
- Dählenhügel
 - Bärnacherweiher
 - Längbrunnenweiher
 - Schlangenflühli
 - Schilfgebiet
 - Stockmatt
 - Scheibenstand
 - Birke
 - Munimatt
 - Gunsch
 - Alte Grube
 - Zelgli

Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

- § 19 ¹ Die im Gesamtplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- ² Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.
- ³ Bei der Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.
- ⁴ Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

Kulturobjekte und Geotope

- § 20 ¹ Die im Gesamtplan als „Genehmigungsinhalt“ eingetragenen Kulturobjekte sind geschützt.
- ² Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt gefährden.
- ³ Die Beseitigung aus zwingenden Gründen bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt den Ersatz.
- ⁴ Bei den schützenswerten Geotopen (ehemalige Eisenerzgruben) wird eine Offenhaltung angestrebt. Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind untersagt.

Wald und Feldgehölze

- § 21 ¹ Schutz und Nutzung von Wald im allgemeinen und Feldgehölzen im speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

Hecken, Ufervegetation

- § 22 Alle Hecken, Bäche sowie die Dünnern und ihr Ufer sind gemäss NHV und Darstellung im Gesamtplan geschützt.

Kantonale Naturreserve

- § 23 ¹ Die im Gesamtplan bezeichneten Naturreserve von kantonaler und regionaler Bedeutung entsprechen denjenigen des kantonalen Richtplanes.

- ² Sie sind durch Regierungsratsbeschluss mit entsprechenden Schutzmassnahmen geschützt.

Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft

- § 24 ¹ Die Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen und erlebnisreichen Landschaft mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Sie sind der Landwirtschaftszone, dem Waldgebiet oder anderen Schutzzonen überlagert.
- ² Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung und Pflege.
- ³ Das Schutzziel wird im Rahmen von Vereinbarungen zwischen dem Kanton oder der Gemeinde und dem Bewirtschafter bzw. Grundeigentümer gemäss § 119 bis PBG sichergestellt.
- ³ Wenn das Schutzziel durch freiwillige Vereinbarungen nicht erreicht werden kann, kann der Gemeinderat gemäss § 122 PBG dieses durch Verfügung sicherstellen.

Neuschaffung von ökologischen Ausgleichsflächen

- § 25 Die Gemeinde kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen, beziehungsweise deren Aufbau und Pflege durch Dritte unterstützen. Sie kann zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten.

Kontrolle und Information

- § 26 ¹ Die Umweltschutzkommission kontrolliert den Bestand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber alljährlich.
- ² Die Umweltschutzkommission kann, soweit erforderlich, Vorschläge und Verbesserungen der Zonenbestimmungen für den Gesamtplan ausarbeiten und der zuständigen Behörde beantragen.

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Verfahren

- § 27 Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren gemäss §§15ff des PBG.

Inkrafttreten und Übergangsrecht

§ 28 ¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

§ 29 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Beschlossen vom Gemeinderat Welschenrohr

Beschluss der Ortsplanung vom 15.12.1997

Änderungen beschlossen vom Gemeinderat Welschenrohr

Beschluss vom 06. Juni 2011

Änderungen beschlossen vom Gemeinderat Welschenrohr

Beschluss vom 22. April 2013

Änderungen beschlossen vom Gemeinderat Welschenrohr

Beschluss vom 31. Oktober 2016

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Schneider

Beatrice Fink

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Beschluss Ortsplanung RRB Nr. 1795 vom 25.08.1998

Beschluss RRB Nr. 2012/122 vom 31. Januar 2012

Beschluss RRB Nr. 2013/1893 vom 21. Oktober 2013

Beschluss RRB Nr. 2017/37 vom 10. Januar 2017