

EINWOHNERGEMEINDE

AESCHI

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

Oeffentliche Auflage

vom 07. August 2008 bis 05. September 2008

Vom Gemeinderat beschlossen

am 13. Oktober 2008

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Urs Müller

sig. Walter Sommer

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

mit Beschluss-Nr. 2009/883 vom 19. Mai 2009

Der Staatsschreiber:

sig. Andreas Eng

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
§ 1	Zoneneinteilung	2
§ 2	Wohnzone eingeschossig	3
§ 3	Wohnzone zweigeschossig	4
§ 4	Kernzone Erhaltung	5
§ 5	Gewerbezone	6
§ 6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
§ 7	Reservezone Wohnen	7
§ 8	Landwirtschaftszone	8
§ 9	Landschaftsschutzzone	9
§ 10	Uferschutzzone	9
§ 11	Erhaltungszone	10
§ 12	Strandbadzone	10
§ 13	Schützenswerte Naturobjekte	10
§ 14	Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert	11
§ 15	Mit Abfällen belastete Standorte	12
§ 16	Archäologische Fundstellen	12
§ 17	Verfahren	12
§ 18	Inkrafttreten/Übergangsrecht	13
§ 19	Altes Recht	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 Aeschi folgende Bestimmungen:

§ 1	Zonen	
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Aeschi ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone eingeschossig W1 - Wohnzone zweigeschossig W2 - Kernzone Erhaltung KE - Gewerbezone (mit Wohnnutzung) GW - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA
3	Reservezonen	- Reservezone Wohnen RW
4	Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone L
5	Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzzone LS - Uferschutzzone US
6	Andere Zonen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungszone E - Strandbadzone S
7	Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> - Schützenswerte Naturobjekte - Kulturobjekte - Mit Abfällen belastete Standorte
8	Nutzungs- und andere Zonen-Vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2 Wohnzone eingeschossig (PBG § 30) W1

- | | | | |
|---|-------------------|--|--|
| 1 | Zweck | Wohnzone | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten | |
| 3 | Bauweise | Freistehende Einfamilienhäuser
Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer
Grünflächenziffer
Geschosszahl
Gebäudehöhe
Gebäudelänge | max. 25 %
mind. 40 %
max. 1 G
max. 4.50 m
max. 20.00 m |
| 5 | Gestaltung | Stellung
Bedachung

Dachvorsprünge
Fassaden | abgestimmt auf die Umgebung
Ziegel und Eternitschiefer, abgestimmt auf die Umgebung.
mind. 0.45 m
Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz. Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden. |
| 6 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | |
| 7 | Antennen | Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. | |
| 8 | Sonnenkollektoren | Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. | |
| 9 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Bedachung bei kleinen An- und Nebengebäuden möglich, z.B. Garagen, Carports, Wintergärten. | |
-

§ 3**Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)****W2**

-
- | | | | |
|---|-------------------|--|---|
| 1 | Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung. | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeur-salon usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren, usw. | |
| 3 | Bauweise | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, oder maximal 2 zusammengebaute Einfamilienhäuser. In Gebieten mit erhöhten Ausnützungsziffern sind auch Mehrfamilienhäuser zugelassen.
Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer | max. 0.35 |
| | | Ausnützungsziffer für Grundstücke entlang der Gallishofstrasse gemäss überlagernder Zone +0.10 | max. 0.45 |
| | | Ausnützungsziffer für Grundstücke entlang der Luzernstrasse gemäss überlagernder Zone +0.20 | max. 0.55 |
| | | Grünflächenziffer | mind. 0.40 |
| | | Geschosszahl | mind. 1 G
max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. 30.00 m |
| 5 | Gestaltung | Stellung | abgestimmt auf die Umgebung |
| | | Bedachung | Ziegel und Eternitschiefer, abgestimmt auf die Umgebung. |
| | | Dachvorsprünge | mind. 0.45 m |
| | | Fassaden | Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz. Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden. |
| 6 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | |
| 7 | Antennen | Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. | |
| 8 | Sonnenkollektoren | Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. | |
| 9 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Bedachung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, z.B. Garagen, Carports, Wintergärten. | |
-

§ 4	Kernzone/Erhaltung (PBG § 31)	KE
1 Zweck	Erhaltung und Nutzung des Dorfkerns.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe 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	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl	max. 80 % mind. 40 % mind. 2 G max. 2 G
5 Gestaltung	Stellung Dachform Dachneigung Bedachung Dachvorsprünge Dachaufbauten Fassaden Dacheinschnitte	abgestimmt auf das Ortsbild. je nach Situation und Gebäudetyp Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer. mind. 35 ° max. 45 ° Gehrschilder, Walme steiler naturrote oder braune Tonziegel und Eternit- schiefer. Giebelseite min. 0.5 m Traufe mind. 1.00 m gestattet sind Einzellukarnen. Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz. Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenster-Gewände und -Formate, Sprosseneinteilung, Fenster- läden, Lauben, Dachgesimse, usw. sind in traditioneller (herkömmlicher) Weise auszu- führen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden. nicht gestattet.
6 Antennen	Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren.	
7 Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.	
8 Besondere Bestimmungen	Baugesuche in der Kernzone sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.	
9 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, z.B. Garagen, Carports, Wintergärten.	

§ 5 Gewerbezone (PBG § 32) GW

- | | | | | |
|---|----------|---|-------------------|-----------------------|
| 1 | Zweck | Gewerbezone. | | |
| 2 | Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit Wohnnutzung. | | |
| 3 | Bauweise | Angepasst auf das Ortsbild. | | |
| 4 | Baumasse | Grünflächenziffer
Geschosszahl
Gebäudehöhe | mind.

max. | 20 %
2 G
7.50 m |
| 5 | Umgebung | Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen 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. | | |
-

§ 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) öBA

- | | | | |
|---|----------|--|-------------|
| 1 | Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. | |
| 2 | Nutzung | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. | |
| 3 | Baumasse | Ausnützungsziffer | keine |
| | | Grünflächenziffer | mind. 40 % |
| | | Geschosszahl | max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| 4 | Umgebung | Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen. | |

§ 7 Reservezone Wohnen (PBG § 27) RW

- | | | | |
|---|------------------------|--|--|
| 1 | Zweck | Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf. | |
| 2 | Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen. | |
-

§ 8 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) L

- | | | | |
|---|------------|--|---|
| 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 mit Erhalt und Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG. | |
| 3 | Bauweise | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen 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. | |
| 4 | Baumasse | Geschosszahl | mind. 1 G max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| | | - Silos im Siedlungsgebiet (exkl. Geländer) | max. 12.50 m |
| | | - Silos ausserhalb Siedlungsgebiet | max. 16.00 m |
| 5 | Gestaltung | Stellung | Firstrichtung hangparallel |
| | | Bedachung | je nach best. Bauten und Umgebung. |
| | | Es gelten zudem die Gestaltungsvorschriften der Juraschutzzone. | |
| 6 | Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner und blauer Farbe zu halten. | |
| 7 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. | |
-

§ 9	Landschaftsschutzzone (PBG § 36)	LS
------------	---	-----------

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern. |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung (§ 8 Landwirtschaftszone, Wald), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 | Bauten
Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. |
| 4 | Landschafts-
Elemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. |
| 5 | Ausnahmen | Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Ebenso für Terrainveränderungen, die der Renaturierung von Gewässern dienen oder sonstwie für Naturschutzmassnahmen nötig sind. |

§ 10	Uferschutzzone (kommunale) (PBG § 36)	US
-------------	--	-----------

- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. |
| 2 | Nutzung | Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. (Zustimmung des Kreisförsters erforderlich). |
| 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 der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. |
| 4 | Besondere
Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. |
-

§ 11 **Erhaltungszone (PBG § 36)** **E**

- | | | |
|---|----------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen. |
| 2 | Nutzung | Wohnungen und Kleingewerbe entsprechend der heutigen Nutzung. |
| 3 | Bauweise | Gemäss vorhandenem Baubestand. Um-, An- oder Wiederaufbauten (z.B. nach Brandfall) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Nutzungsänderungen und neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht gestattet. |

§ 12 **Strandbadzone** **S**

- | | | |
|---|----------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung des Strandbades mit Restaurant. |
| 2 | Nutzung | Betrieb des Strandbades und des Restaurants mit zugehöriger Wohnung und Parkierung. |
| 3 | Bauweise | Gemäss vorhandenem Baubestand. Um-, An- oder Wiederaufbauten (z.B. nach Brandfall) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Nutzungsänderungen und neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht gestattet. |
| 4 | Umgebung | Die bestehenden Baumbestände sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Das Parkplatzareal darf nur mit Kies oder Mergel befestigt werden. |

§ 13 **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. |
|---|-----------------------------|--|
-

§ 14 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
Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates 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, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. 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 Häusergruppe führen.
-

§ 15 Mit Abfällen belastete Standorte

- 1 Besondere Bestimmung
- Durch Abfälle belastete Standorte: Die stillgelegten AbfalldPONien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c der Bundesgesetz über en Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder entsorgen ist

§ 16 Archäologische Fundstellen

- 1 Besondere Bestimmung
- Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilung der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17)

§ 17 Verfahren

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

§ 18 **Inkrafttreten/Übergangsrecht**

- | | | |
|---|---------------|--|
| 1 | Inkrafttreten | Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 01. Juni 2009 in Kraft. |
| 2 | Anwendung | Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |

§ 19 **Altes Recht**

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | Aufhebung | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 24. März 2004, aufgehoben. |
|---|-----------|--|
-