



Kanton Solothurn  
Gemeinde Biezwil

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

*Auflage*

März 2014



## Inhalt

§ 1 Zonen .....	2
§ 2 Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet.....	3
§ 3 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2 .....	3
§ 4 Kernzone (PBG § 31) K .....	5
§ 5 Gewerbezone mit Wohnen (PBG § 32) G .....	7
§ 6 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) ÖBA.....	7
§ 7 Hofstattzone (PBG § 36 Abs. 2) H .....	8
§ 8 kommunale Uferschutzzone kU.....	9
§ 9 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) L .....	9
§ 10 Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS .....	11
§ 11 Potentieller Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Bauten.....	11
§ 12 Naturobjekte schützenswert / geschützt .....	12
§ 13 Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert .....	12
§ 14 Geschützte archäologische Fundstellen.....	13
§ 15 Durch Abfälle belastete Standorte/Bodenbelastungs-Verdachtsflächen .....	13
§ 16 Verfahren .....	13
§ 17 Inkrafttreten/Übergangsrecht .....	13
§ 18 Altes Recht .....	14
§ 19 Ergänzendes Recht .....	14
Auflage- und Genehmigungsvermerke.....	14

# 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 Biezwil folgende Bestimmungen:

## § 1 Zonen

- |   |  |   |                     |
|---|--|---|---------------------|
| 1 | Unterteilung                           | Das Gemeindegebiet von Biezwil ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:  |                     |
| 2 | Bauzonen                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnzone zweigeschossig</li><li>- Kernzone</li><li>- Gewerbezone mit Wohnnutzung</li><li>- Zone für Öffentliche Anlagen und Bauten</li></ul>  | W2<br>K<br>G<br>ÖBA |
| 3 | Andere Zonen                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hofstattzone</li></ul>  | H                   |
| 4 | Landwirtschaftszone                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Landwirtschaftszone</li></ul>   | L                   |
| 5 | Überlagernde Zonen                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunale Uferschutzzone</li><li>- Landschaftsschutzzone</li></ul>  | LS<br>kU            |
| 6 | Objekte / Standorte                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Potentieller Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Bauten</li><li>- Schützenswerte Naturobjekte</li><li>- Kulturobjekte geschützt / schützenswert</li><li>- Durch Abfälle belastete Standorte</li><li>- Geschützte Archäologische Fundstelle</li></ul> |                     |
| 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 bis 20 m<sup>2</sup> kann die Baukommission Ausnahmen gestatten. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
- 2 Antennen Auf Dächern dürfen keine Parabolspiegel, Sende- und Empfangsanlagen montiert werden. Sie sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren.
- 3 Alternative Energiegewinnung Sonnenkollektoren sind grundsätzlich gestattet. In der Kernzone ist § 4 Abs. 7 zu beachten. Die maximale Höhe von Windanlagen entspricht der Gesamthöhe der jeweiligen Zone. (höchster Punkt der beweglichen Teile)

- 4 Zusammenfassung von § 3 bis § 10

Zone	Geschosszahl § 16/17 KBV	Max. Fassadenhöhe § 18 KBV	Max. Gesamthöhe § 19 KBV	Gebäudelänge § 21 KBV	Grünflächenziff. § 36 KBV	Überbauungsziffer. § 35 KBV
W2	1 - 2 G	7.00 m	10.00 m	30 m	50 %	30 %
K	2 G	7.50 m	12.50 m	40 m	50 % 30m <sup>2</sup> pro Baum	30 %
ÖBA	--	7.50 m	12.50 m	--	min. 25%	50 %
G	--	7.50 m	12.50 m	--	15 %	50 %
H	--	3.00 m	3.00 m	--	--	2 %
L	1 - 2 G	7.50 m	12.50 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, Coiffeur- salon, 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. 50 %
		Geschosszahl	mind. 1 G max. 2 G
		Fassadenhöhe	max. 7.00 m
		Gesamthöhe	max. 10.00 m
		Gebäudelänge	max. 30 m
5	Gestaltung	Stellung	hangparallel (First- und Längsseite)
		Dachform	Firstrichtung Ost-West. Für Walm- und Krüppelwalm- und Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung.
		Dachneigung	mind. 30° max. 40 °
		Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer in roter Farbe
		Dachvorsprünge	mind. 0.80 m
		Dacheinschnitte	sind nicht gestattet
		Dachaufbauten	Dachfenster sind hochformatig auszuführen. Annähernd quadratische Dachfenster sind nicht gestattet.
		Bauten und Anlagen sind in Form, Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Bauliche Massnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind architektonisch in die Gebäudegestaltung einzubeziehen.	
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.	
7	Lärmempfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufen II	
8	Antennen	Parabolantennen sind zulässig und sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren. Sie sind farblich dem Hintergrund anzupassen.	

**§ 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. 50 %; 30m <sup>2</sup> pro Hochstammbaum
		Geschosszahl	mind. 2 G max. 2 G
		Fassadenhöhe	max. 7.50 m
		Gesamthöhe	max. 12.50 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. 35° max. 45°, Gehrschilder/Walme max. 55
		Bedachung	naturrede Tonziegel
		Dachvorsprünge	Ort mind. 0.60 m Traufe mind. 0.90 m kleiner Bauten allseitig mind. 0.60 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 Fenstergehäuse 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 / 1.40 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	Lärmempfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufen II	
9	Besondere Bestimmungen	Alle Baugesuche, welche die Kernzone betreffen, sind der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.	

**§ 5 Gewerbezone mit Wohnen (PBG § 32) G**

- |   |                           |   |              |
|---|---------------------------|---|--------------|
| 1 | Zweck                     | Gewerbezone mit Wohnen  |              |
| 2 | Nutzung                   | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.   |              |
| 3 | Baumasse                  | Überbauungsziffer der Gewerbe-<br>fläche  | max. 50 %    |
|   |                           | Grünflächenziffer   | mind. 15 %   |
|   |                           | Fassadenhöhe  | max. 7.50 m  |
|   |                           | Gesamthöhe  | max. 12.50 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. |              |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufe | Lärmempfindlichkeitsstufen III  |              |
| 6 | Besondere Bestimmungen    | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht  |              |

**§ 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 | Überbauungsziffer  | max. 50 %    |
|   |          | Grünflächenziffer  | mind. 25 %   |
|   |          | Fassadenhöhe   | max. 7.50 m  |
|   |          | Gesamthöhe   | max. 12.50 m |





4	Baumasse	Geschlosszahl Fassadenhöhe Gesamthöhe Silos	mind. 1 G max. 2 G max. 7.50 m max. 12.50 m max. 12.50 m
5	Gestaltung	Dachformen  Dachneigung  Bedachung  Für neue landwirtschaftliche Zweckbauten sind Dachneigungen von 15° bis 35 ° und als Bedachungsmaterial auch Profilblech und Welleternit naturroter Farbe zulässig.	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beid-seits gleich geneigt  mind. 20 °                      max. 45 ° Gehrschilder/Walme max. 55 °  je nach bestehenden Bauten Ziegel natur-rot, Eternitschiefer in roter Farbe
6	Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenauf-schriften sind nicht zulässig. Neue Silos sind in Höhe und Farbe an be-stehende Silos anzupassen.	
7	Lärmem-pfindlich-keitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufen III	
8	Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei bestehenden anderen Bauformen.	

**§ 10****Landschaftsschutzzone (PBG § 36)****LS**

- 1 Zielsetzung Erhalten der unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung (§ 9 Landwirtschaftszone) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbart.
- 3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen 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, Weideunterstände, Weihnachtsbaumkulturen und Obstanlagen inklusive Witterungsschutz möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Unterhalt und periodische Wiederinstandstellung von bestehender landwirtschaftlicher Infrastruktur ist zulässig.

**§ 11****Potentieller Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Bauten**

- 1 Zielsetzung Bauliche landwirtschaftliche Entwicklungen sind im Bereich der im Gesamtplan definierten Punkte möglichst optimal in die Landschaft zu integrieren.
- 2 Nutzung / Bauweise Es gilt § 9 Landwirtschaftszone.
- 3 Besondere Bestimmung Allfällige öffentliche Infrastrukturanlagen für die landwirtschaftliche Aussiedlung sind durch den Nutzniesser zu finanzieren.

## § 12 Naturobjekte schützenswert / geschützt

- 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.
- 2 Erratiker und Schalensteine Die im Gesamtplan eingezeichneten Erratikern und Schalensteinen gemäss RRB Nr. 6886 vom 10. Dezember 1971 geschützt.

## § 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 (Fasadensflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppen führen.

## **§ 14 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).

## **§ 15 Durch Abfälle belastete Standorte/Bodenbelastungs-Verdachtsflächen**

- 1 Zweck Mit Schadstoffen belastete Böden werden nach § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden (VSB)“ erfasst. Bei Bauvorhaben in den Gebieten von „mit Schadstoffen belasteten Böden“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

## **§ 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 .....
- Beschlossen vom Einwohnergemeinderat am .....
- Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. .... vom .....
- Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

.....

.....

Der Staatsschreiber:

.....

