



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Selzach

Synoptische Darstellung, orientierend

Schwarze Schrift = bestehende Vorschriften

~~Gestrichen~~ = bestehende Vorschriften gelöscht (Empfehlung)

Rote Schrift = neue Vorschriften

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Nutzungspläne	4
§ 3	Zuständigkeiten	4
§ 4	Externe Fachpersonen/ Gestaltungsbeirat	5
§ 5	Besitzstandgarantie	5
§ 6	Gestaltungspläne	6
§ 7	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	10
§ 8	Überbauungsziffer	11
§ 9	Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent	11
§ 10	Gestaltung	11
§ 11	Kultusbauten	12
§ 12	Sexgewerbe	13
§ 13	Energie	13
§ 14	Solaranlagen / Kleinwindanlagen	14
§ 15	Mobilfunksendeanlagen	14
§ 16	Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis	14
§ 17	Lichtemissionen	15
§ 18	Rechtswidriger Zustand	15
§ 19	Wiederrechtlichkeit	15
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	16
1.	Unterteilung	16
§ 20	Zonen / Gebiete / Objekte	16
2.	Bauzonen	18
§ 21	Wohnzone, 2-geschossig A	18
§ 22	Wohnzone, 2-geschossig B	18
§ 23	Wohnzone, 3-geschossig	18
§ 24	Kernzone Dorf A	19
§ 25	Kernzone Dorf B	20
	Dorfzone Altreu	20
	Ortsbildschutzzzone Altreu	20
§ 26	Kernzone Altreu	20
§ 27	Spezialzone Altreu	22
	Spezialzone Moosbächli	22
	Spezialzone Storchensiedlung	22
	Spezialzone Rest. «Grüner Affe»	23
	Spezialzone Parkplatz	23
	Spezialzone Grabacheren	23
§ 28	Gewerbezone mit Wohnen	23
§ 29	reine Gewerbezone	24
§ 30	Industriezone-Arbeitszone	24
§ 31	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	25
3.	Eingeschränkte Zonen	25
§ 32	Erhaltungszone Moos	25
§ 33	Erhaltungszone Haag	26
	Spezialzone Wohnwagen	26
§ 34	Spezialzone Camping	26
§ 35	Schrebergartenzone	27
§ 36	Freihaltezone	27

§ 37	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	27
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	28
§ 38	Reservezonen	28
§ 39	Landwirtschaftszone	28
5.	Überlagernde Festlegungen.....	29
§ 40	Ortsbildschutzzone.....	29
§ 41	Siedlungsgürtel/ Landschaftsschutzzone	30
§ 42	Vorranggebiet Natur und Landschaft	30
§ 43	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	31
§ 44	Schutzzone Wildtierkorridor	31
§ 45	Grundwasserschutzzonen	32
§ 46	Belastete Standorte / Altlasten.....	32
§ 47	Schadstoffbelastete Böden	33
§ 48	Störfälle	33
6.	Natur- und Kulturobjekte.....	34
§ 49	Geschützte Naturobjekte.....	34
§ 50	Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken	34
§ 51	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	35
§ 52	Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzone).....	35
§ 53	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	36
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern.....	38
§ 54	Wohn- und Mischzonen.....	38
§ 55	Spezialzone und Arbeitszone/ öffentliche Zone	39
§ 56	öffentliche Zonen / weitere Zonen-Eingeschränkte Bauzone und weitere Zonen	40
III.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	41
§ 57	Verfahren.....	41
§ 58	Inkrafttreten und Übergangsrecht	41
§ 59	Aufhebung des alten Rechts.....	41
IV.	Genehmigungsvermerk.....	42
ANHANG I:	Erläuterungen zu § 8 «Überbauungsziffer ÜZ».....	43
ANHANG II:	Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen	44

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom TT.MT.JAHR sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ## vom TT.MT.JAHR, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Selzach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ## vom TT.MT.JAHR in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Gegenstand Dieses Reglement enthält, unter anderem in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹, Stand 01.06.2018) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61², Stand 01.07.2021) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.

~~Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, die Nutzungspläne sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeindeeigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.~~

- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, die Gesamtpläne (Ortsteil Nord und Süd) und die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, sowie Waldfeststellung.

Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Gestaltungsplänen und Schutzzoneneplänen sowie kantonalen Nutzungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

§ 2 Nutzungspläne

- 1 Bestandteile Der Bauzonenplan ~~im Massstab 1:1'000 ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.~~ zeigt die Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone auf. Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest. Die Bauweise, Nutzung und Gestaltung in den verschiedenen Zonen werden durch dieses Reglement festgelegt.

~~Massgebend für die Erschliessung der Bauzone sind das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren, die Erschliessungspläne 1:1'000 sowie das Erschliessungsprogramm.~~ Diese bestimmen in der Regel die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.

~~Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP)~~ Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und der Generelle Wasserversorgungsplan (GWP) legen die Erschliessung der Bauzonen sowie den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetze fest.

- 2 Einsichtnahme Alle rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf und sind online publiziert.

§ 3 Zuständigkeiten

- 1 Planungsbehörde Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (~~§ 14 PBG~~) (u.a. Bauzonenpläne mit Zonenvorschriften, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften) ist die Planungsbehörde (Gemeinderat).

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

~~Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.~~

- 2 Baubehörde Die Anwendung **der Nutzungsplanung inkl.** des Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

~~Strassenbenennung~~

~~Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.~~

§ 4 Externe Fachpersonen/ Gestaltungsbeirat

- 1 Zweck Externe Fachpersonen bzw. ein Gestaltungsbeirat unterstützen als Fachgremium die kommunalen Behörden bei der Beurteilung architektonischer, ortsgestalterischer und freiräumlicher Fragen zum Zwecke einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.
- 2 Beizug Im Grundsatz gilt, dass die zuständige Behörde externe Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat beiziehen, soweit sie dies für die Erfüllung der Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragraphen für angemessen erachten.
Pflichten für den Beizug von externen Fachpersonen / des Gestaltungsbeirats sind spezifisch im vorliegenden Reglement festgelegt.
- 3 Aufgaben Für die Beurteilung von Qualitätsfragen zieht die Planungsbehörde / die Baukommission Baubehörde punktuell und bei Bedarf verwaltungsexternen Fachleute bei (fachlich qualifizierte Personen u.a. aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Gartendenkmalpflege usw.). Die Fachleute geben zu Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.
- 4 Entschädigung Die Kosten für den Beizug des Gestaltungsbeirats werden den jeweiligen Gesuchstellenden im Rahmen des Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens in Rechnung gestellt. Ist die Gemeinde selber wesentlich interessiert, kann sie einen angemessenen Kostenanteil mittragen.
- 5 Bestimmungen Die ausführlichen Bestimmungen betreffend den Beizug von externen Fachpersonen bzw. eines Gestaltungsbeirats sind durch den Gemeinderat zu beschliessen.

§ 5 Besitzstandsgarantie

- 1 Planungs- und Baugesetz Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und aufgrund der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt analog § 34^{ter} PBG, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
- 2 Grundsatz Die Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. Im Normalfall gilt:
- Die zur Bestandserhaltung nötigen Unterhaltsarbeiten dürfen vorgenommen werden. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit das Volumen, die Erscheinung und die Bestimmung der Anlage unverändert bleiben.
 - Auch der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt unter die Besitzstandsgarantie. Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (wie bspw. die Beseitigung von Trennwänden oder die Umgestaltung eines Estrichs zu Wohnzwecken)

- Nicht in den Schutzbereich der Besitzstandsgarantie fallen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen), Zweckänderungen oder der Wiederaufbau (auch aufgrund von Naturgewalt oder Brand).

§ 6 Gestaltungspläne

- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Ergänzend gelten § 44 - 47 PBG sowie aktuelle Planungshilfen der kantonalen Fachstellen.
- 2 Pflicht Im ganzen Gemeindegebiet ist ~~der Erlass~~ die Erarbeitung von Gestaltungsplänen möglich. Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Teilgestaltungspläne bleiben zulässig, über eine Unterteilung entscheidet die Planungsbehörde.
- Ergänzend kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan unter folgenden Bedingungen verlangen, insbesondere an exponierten Lagen, bei Vorliegen erhöhter Ansprüche and das Ortsbild und bei schwierigen Erschliessungsverhältnissen:
- Bei Abbruch bestehender Bauten auf Parzellen mit einer Gesamtfläche grösser 2'000 m².
 - Bei Zusammenlegungen und Überbauungen ab zwei Parzellen (Bebaut/ un bebaut) mit einer Gesamtfläche grösser 2'000 m².
- 3 Ausnahmen Von der Gestaltungsplanpflicht können durch Beschluss der Baubehörde An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie 1-geschossige bauten (mit nur Nebennutzflächen) in allen Bauzonen ausgenommen werden, sofern keine überwiegenden öffentliche Interessen entgegenstehen.
- ~~Ausbau und Erweiterung an bestehenden Bauten können im Rahmen der Zonenvorschriften nach dem üblichen Baugesuchverfahren erledigt werden.~~
- 4 Anforderungen Als Bestandteil der Gestaltungspläne wird ein Modell zwingend verlangt (mindestens im Massstab 1:500).
- Ergänzend zu den Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragrafen kann die zuständige Behörde insbesondere Vorgaben beschliessen betreffend:
- Mindestdichten (Einwohnende / Beschäftigte)
 - Die Erschliessung (Gestaltung, Funktionalität, Parkierung, Flächeneffizienz, zulässige Verkehrsmengen), Verkehrs- und Mobilitätskonzepte
 - Die Etappierung, Angaben zur Finanzierung
 - die Gestaltung (naturnah, klimaangepasst), Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielflächen und Aufenthaltsräumen / Umgebungsplan
 - Mindestflächen (u.a. betr. Versiegelungsgrad, Anteil an unterbauter Fläche) an Aussen-/ Frei- und Grünräumen
 - Energiekonzepte, insbesondere bezüglich verbesserter U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards
 - Dachflächennutzungen
- Die Vorgaben an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.
- 5 Gebiets spezifische Anforderungen Die nachfolgenden Anforderungen für Gestaltungspläne sind allgemeinverbindlich. Die Planungsbehörde kann Abweichungen zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige Lösung realisieren lässt.

Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende, ergänzende Anforderungen:

- | | |
|----------|---|
| Gebiet A | <p>Moosbachweg Süd, GB Selzach Nr. 2892</p> <ul style="list-style-type: none">- Für die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs ab der Moosstrasse sowie die Parkierung sind zweckmässige Lösungen aufzuzeigen.- Es ist zu prüfen, ob ein öffentlicher Fussweg entlang des Lochbachs zweckmässig ist.- Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Lochbach sind zu berücksichtigen. |
| Gebiet B | <p>Grabachern, GB Selzach Nrn. 3160, 4529</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Areal stellt einen «Vorposten» der Siedlung dar. Diesem Umstand ist bei der baulichen und gestalterischen Entwicklung des Areals mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen; aufgrund der exponierten Lage ist insgesamt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen.- Das bestehende Gebäude Bielstrasse 20 ist als erhaltenswertes Gebäude klassiert; die bauliche Erweiterung hat entsprechend darauf zu reagieren. Neubauten sollen sich dem erhaltenswerten Bau unterordnen.- Die bestehende Parkierungsanlage auf GB Selzach Nr. 4529 ist gestalterisch aufzuwerten.- Allfällige neue Bauten und Anlagen haben der bestehenden Restaurations-/Hotelnutzung zu dienen oder stehen mit dieser in direktem Zusammenhang. |
| Gebiet c | <p>Bielstrasse, GB Selzach Nr. 2014</p> <ul style="list-style-type: none">- Dem Areal erwächst aus der exponierten Lage zentrale Bedeutung und ein grosses Potenzial. Dieses Potenzial ist von der Nutzung, wie auch baulich / gestalterisch optimal in Wert zu setzen.- Vorgängig zum Gestaltungsplan ist der Planungsbehörde ein grobes Nutzungskonzept zu unterbreiten. Anschliessend ist als Basis für den Entwurf des Gestaltungsplans ein Richtprojekt zu erarbeiten- Aufgrund der exponierten Lage ist insgesamt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen.- An geeigneten Lagen ist das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gewerbe, Läden) zu reservieren.- Die zweckmässige Erschliessung des Areals ist unter Berücksichtigung des massgebenden Verkehrsregimes aufzuzeigen. |

- Die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte (Strassenverkehrslärm) ist mittels eines Lärmmachweises zu erbringen.

Gebiet D

Leim, GB Selzach Nr. 3288

- Dem Areal erwächst aus der exponierten Lage zentrale Bedeutung und ein grosses Potenzial. Dieses Potenzial ist von der Nutzung, wie auch baulich / gestalterisch optimal in Wert zu setzen.
- Vorgängig zum Gestaltungsplan ist ein kooperativen Planungsprozesses bzw. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Abs. 8 durchzuführen. Anschliessend ist als Basis für den Entwurf des Gestaltungsplans ein Richtprojekt zu erarbeiten.
- Aufgrund der exponierten Lage ist insgesamt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen.
- An geeigneten Lagen ist das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gewerbe, Läden) zu reservieren.
- Der Umgang mit dem Speicher (Bellacherstrasse 1c) ist im Rahmen der Gestaltungsplanung zu klären.

Gebiet E

Villa Schläfli, GB Selzach Nr. 3289

- Das Hauptgebäude der Schläfli-Stiftung auf GB Selzach Nr. 3289 steht unter kantonalem Denkmalschutz. Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit Rücksicht darauf und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- Bei einer Entwicklung des Areals soll dem Baumerhalt bestmöglich Rechnung getragen werden.

Gebiet F

Eichholzstrasse, GB Selzach Nr. 3182

- Die Entwicklung des Areals hat aufgrund der optimalen Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs verdichtet zu erfolgen.
- Vorgängig oder parallel zur Gestaltungsplanung ist die Parzellierung zu bereinigen (Hexengässli / Lochbach sind zu parzellieren).
- Die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte (Eisenbahnlärm) ist mittels eines Lärmmachweises zu erbringen.

Gebiet G-K

Arbeitszonen

- Eine effiziente Nutzung des Bodens ist nachzuweisen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Übergang zur Kantonsstrasse / zur Bahnlinie gestalterisch aufgewertet werden kann.

Gebiet L

Altreu, Gerli, GB Selzach Nr. 3

- Bei der Entwicklung des Areals ist aufzuzeigen, wie der Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten / Süden sorgfältig ausgestaltet werden kann.
- Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Lochbach sind zu berücksichtigen.

		<ul style="list-style-type: none"> - Der Umgang mit den bestehenden Hecken / Ufergehölz sowie der Unterhalt / Pflege sind aufzuzeigen. Falls notwendig, ist die Hecke entlang der südlichen/östlichen Grundstücksgrenzen aufzuwerten.
	Gebiet M	<p>Altreu, GB Selzach Nr. 3596</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Hauptgebäude auf GB Selzach Nr. 3596 steht unter kommunalem Denkmalschutz (schützenswertes Gebäude). Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit Rücksicht darauf zu erfolgen. - Der Umgang mit dem Speicher (Selzacherstrasse 54a) ist im Rahmen der Gestaltungsplanung zu klären. - Die Arealerschliessung hat in Abstimmung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und der Gestaltung des Strassenraums zu erfolgen. - Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Haagbach sind zu berücksichtigen.
	Gebiet N	<p>Altreu, Gebiet Parkplatz, GB Selzach Nr. 4025</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss den Bestimmungen der Spezialzone Altreu (vgl. § 27).
	Gebiet O	<p>Altreu, Gebiet Storchensiedlung, GB Selzach Nr. 3648</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zukünftige Nutzung des Areals ist gemeinsam und im Einvernehmen mit der Planungsbehörde zu planen. Die Absichten sind im Rahmen einer raumplanerischen Vorabklärung mit den kantonalen Fachstellen zu klären. - Die Auswirkungen einer «neuen» Nutzung auf Umwelt, Natur und Landschaft (z.B. Verkehr / Parkierung) sind umfassend zu beurteilen und Lösungsmassnahmen in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich festzulegen.
	Gebiet P	<p>Haag, Gebiet Gewerbezone, GB Selzach Nr. 1722</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zukünftige Nutzung des Areals ist gemeinsam und im Einvernehmen mit der Planungsbehörde zu planen. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen einer Teilzonenplanung eine Umstrukturierung des Areals gefördert werden soll. - Es ist aufzuzeigen, wie der Umgang zum Haagbach / Übergang zur Haagstrasse genutzt bzw. gestalterisch aufgewertet werden kann.
6	Zulässige Abweichungen (Boni)	<p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (§ 54 und § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zulässige Überbauungsziffer darf um maximal 1/5 (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss §56 und §57 diese Reglements) überschritten werden. - Ein Bonus auf der maximalen Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe und somit auf der Geschossigkeit ist ausschliesslich in den Wohnzonen W2B und W3, der Kernzone DorfKD-A sowie den Arbeitszonen GW, G und A zulässig. <p>Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden gemäss Absatz 1 dieses Paragraphen gebunden. Über</p>

- die Boni beschliesst die Planungsbehörde; für die Beurteilung der Boni auf der Geschossigkeit müssen externe Fachpersonen bzw. der Gestaltungsbeirat beigezogen werden (vgl. § 4).
- 7 Quartieranalyse Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Quartieranalyse (ssm architekten ag, September 2019) beizuziehen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
- 8 Qualitätsverfahren Als Grundlage für die Gestaltungsplanung und auf Kosten der interessierten Grundeigentümer (in Anlehnung an § 74 PBG) kann die Planungsbehörde:
- ein unabhängiges Beratungsgremium aus Fachpersonen oder einen Gestaltungsbeirat einberufen (vgl. §4 dieses Reglement) oder
 - einen kooperativen Planungsprozesses (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchführen.
- Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und Studienaufträge, Stand 01.10.2009) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen.
- Die Planungsbehörde wirkt bei solchen Verfahren inhaltlich sowie finanziell angemessen mit.
- 9 Aufhebung rechtskräftiger Gestaltungsplan Nach Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt auf diesem Gebiet weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 7

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Bedingungen Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann ausschliesslich für Einzel-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser in den Wohnzonen, 2-geschossig und bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden:
- Für die Erweiterungen (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art überbaut werden sollen (Bedingung: anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit < 500 m²).
 - Für Überbauungen mit einer zentralen und / oder unterirdischen Parkierung.
- 3 Zulässige Abweichungen (Boni) Der Bonus darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung um maximal 1/10 überschreiten (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 56 dieses Reglements).
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage einer Voranfrage). Die Möglichkeiten und Anforderungen sind frühzeitig mit der Baubehörde abzuklären. Es besteht kein Anspruch auf einen Nutzungsbonus.

§ 8 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt (vgl. Anhang I zum Reglement). Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 56, § 57 und §58 dieses Reglements aufgeführt.

§ 9 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, klimaangepassten Bäumen und Sträuchern anzustreben (heimische Arten sind zu bevorzugen). Gesamthaft sind mindestens 50 % der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen. Steingärten, insbesondere auch solche ohne Folie / Vlies oder mit minimaler Bepflanzung werden nicht an diese 50 % angerechnet.
Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).
- 2 Grünflächenziffer Die minimal zulässigen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 56, § 57 und § 58 dieses Reglements aufgeführt.
- 4 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in den Misch- und Arbeitszonen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen.
Es sind räumlich wirksame Arten mit mittlerer bis grosser Baumkrone zu verwenden. Bei der Baumpflege soll die natürliche Wuchsform (Habitus) respektiert werden, dies unter Berücksichtigung von notwendigen Lichtraumprofilen entlang von Strassen.
Die Bäume müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m und der Stammumfang 16 bis 18 cm zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der minimalen Grünfläche.
Bäume, die zur Einhaltung der minimalen Grünfläche an ebendiese angerechnet werden, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 10 Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Dach Flachdächer sowie flach geneigt Dächer (< 10 %) sind mindestens extensiv zu begrünen³. Ausgenommen sind Flächen mit integrierten Photovoltaik-Elementen, Vordächer, Dächer mit Terrassennutzung oder Regenwassernutzung sowie Dächer von 1-geschossige Bauten (ausschliesslich Nebennutzflächen) wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und ähnliches.
- 3 Fassaden Fassadenflächen sind der Umgebung anzupassen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Von den Bestimmungen ausgenommen sind Solaranlagen (vgl. Bestimmungen unter § 14 dieses Reglement).

³ Als extensive Dachbegrünung gilt ein Dünnschichtaufbau mit Substrat und trockenheitsverträglicher Vegetation. Eine intensive Dachbegrünung (Dachgarten) erfolgt durch einen vollwertigen Bodenaufbau und lässt auch Baumbepflanzung zu.

- Farb- und Materialmuster für Fassaden sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- 4 Aussen-, Frei- und Grünräume Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig und vernetzend zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um- und Anbauten) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- Terrain: Gestaltung; Böschungen; Übergang zu benachbarten Grundstücken
 - Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen; Pflanz- und Ansaatflächen; ökologischen Ersatz- und Ausgleichselementen; Dachbegrünungen
 - Gehölze: zu fällende Gehölze; zu erhaltende Gehölze; Gehölzneupflanzungen
- Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Angaben betr. Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Aussenbeleuchtung und Spielplätze mit Angaben zur Ausstattung zu machen.
- Im Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um- und Anbauten sowie 1-geschossige Bauten; ausschliesslich Nebennutzflächen) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- Terrain: Gestaltung; Böschungen; Stützmauern; Übergang zu benachbarten Grundstücken
 - Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen; Pflanz- und Ansaatflächen; ökologischer Ersatz- und Ausgleichselementen; Dachbegrünungen
 - Gehölze: zu fällende Gehölze; zu erhaltende Gehölze; Gehölzneupflanzungen
- Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Angaben betreffend Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Aussenbeleuchtung und Spielplätze mit Angaben zur Ausstattung zu machen.
- 5 Zonenübergänge Auf Parzellen der Arbeitszonen sind entlang der Zonenübergänge zu den Wohn- oder Landwirtschaftszonen, Grünflächen als Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten anzulegen (siehe Anhang H kant. Heckenrichtlinie). Die Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.
- 6 Immissionsschutz bei / für Wohnbauten Bei Wohnbauvorhaben an durch Lärm-, Licht- und Luftimmissionen belasteten Lagen (Bahn, Strasse, Gewerbe) bzw. für Gewerbebauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu Wohnbauten / Wohnzonen sind die Immissionen durch eine angepasste Bebauungsweise (z.B. Riegelwirkung) sowie durch die optimierte Anordnung der Wohn- und Schlafräume bzw. der Aussen- und Freiräume zu minimieren.
- Für Gewerbebetriebe sind der Baubehörde Massnahmen zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung aufzuzeigen und falls technisch und betrieblich mögliche sowie wirtschaftlich tragbar, umzusetzen.

§ 11

Kultusbauten

Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in den Arbeitszonen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt.

§ 12 Sexgewerbe

In den Wohn- und Mischzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Ausübung von Sexarbeit (inkl. zur Verfügung stellen oder vermitteln) nicht zulässig.

§ 13 Energie

- 1 Grundsatz Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
- 2 Öffentliche Bauten / Anlagen Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.

Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten ist von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- 3 Private Bauten / Anlagen Für den Anschluss an bestehende Fernwärmenetze (erneuerbare Energie oder Abwärme) besteht eine Anschlussprüfpflicht. Die Pflicht ist unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

Für Arealüberbauungen sind Einzelfeuerungsanlagen nur zulässig, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme nachweislich nicht möglich ist. Der Nachweis ist durch die Baubehörde zu prüfen.

Für neuen Bauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 50 m² gilt eine Pflicht für die Errichtung von Solaranlagen, die in der Fläche mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche entspricht.
- 4 Sanierungen Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56bis KBV u.a. von der maximalen Fassadenhöhe, maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien und Grenz- und Gebäudeabständen um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 5 Beratung Die Baubehörde berät und informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen), Kanton und Gemeinde (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.
- 6 Energieeffizienz Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

Die Baubehörde berät die Bauherrschaft und prüft die Baugesuche auf ihre Energieeffizienz gemäss den genannten Vorschriften.

§ 14 Solaranlagen / Kleinwindanlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Bei der Realisierung von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik oder Solarspeicher) und Kleinwindanlagen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig der Dachgestaltung und der Umgebung anzupassen und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 Meldepflicht Bauvorhaben für Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst und benötigen keine Baubewilligung, wenn die Bestimmungen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung; RPV, SR 700.1) eingehalten sind.
Sie sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- 3 Baubewilligungspflicht Innerhalb der Ortsbildschutzzonen sowie bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind Solaranlagen baubewilligungspflichtig und haben erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.
Bei Gebäuden in der Juraschutzzone sowie bei freistehenden Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden gilt ebenfalls eine Baubewilligungspflicht.
- 4 Gestaltungsempfehlungen Die Solaranlagen sind gemäss den Gestaltungsempfehlungen im Anhang II dieses Reglements auszuführen.

§ 15 Mobilfunksendeanlagen

- 1 Anwendungsreich Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen anwendbar.
- 2 Standort Mobilfunksendeanlagen sind in 1. Priorität in den Arbeitszonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und in 2. Priorität in den Gewerbe- und dergleichen zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen (1. und 2. Priorität) nachweislich ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Der Nachweis ist durch den Gesuchsteller zu erbringen und ist auf Anfrage der Baubehörde durch das kantonale Amt für Umwelt prüfen zu lassen.
Wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen in den Ortsbildschutzzonen sind nicht zulässig.

§ 16 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Lärmempfindlichkeitsstufen Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (bspw. entlang der Kantonsstrassen) ist im Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch die Baubehörde zu prüfen (Lärmbelastungskataster) den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist.
- 3 Lärmgutachten Die Baubehörde verlangt ein Lärmgutachten,
 - wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten
 - sind oder Überschreitungen vermutet werden; und
 - für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage).

- 4 Aufstufung entlang der Kantonsstrasse / Eisenbahn Teile der Wohnzonen entlang den Kantonsstrassen sowie entlang der Bahnlinie wurden wegen der Verkehrslärmvorbelastung gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III aufgestuft. Die betroffenen Gebiete sind im Bauzonenplan mit einer Schraffur gekennzeichnet. Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) wird für diese «aufgestuften Wohnzonen» festgelegt, dass bei der Errichtung neuer oder der Änderung bestehender Anlagen, welche Lärmimmissionen gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung LSV verursachen (z.B. Wärmepumpen), die Lärmbelastungsgrenzwerte für Zonen mit Empfindlichkeitsstufe ES II anzustreben sind.

§ 17

Lichtemissionen

- 1 Grundsatz Lichtverschmutzung ist zum Schutz des menschlichen Wohlbefindens und von Lebensräumen nachtaktiver Tiere im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) nach Möglichkeit zu begrenzen.
- 2 Massnahmen Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung gelten folgende Bestimmungen:
- Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und abzuschirmen.
 - Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig.
 - Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
 - Leuchtreklamen sind zwischen 23:00 und 6:00 h auszuschalten.

§ 18

Rechtswidriger Zustand

- 1 Baubewilligung Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung sind rechtswidrig. Dies betrifft auch Bauten und Anlagen mit einer Baubewilligung, die davon abweichend erstellt wurden. Sobald die kommunale Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand feststellt, hat sie summarisch zu prüfen, ob die Baute / Anlage allenfalls nachträglich bewilligt werden kann. Verletzt die Baute nicht offensichtlich die einschlägigen Normen, so wird die Bauherrschaft aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist einzuleiten.
- 2 Gebühren Die Gebühren richten sich nach dem aktuellen Gebührentarif der Gemeinde. Der Mehraufwand (vor Ort Besichtigung, Prüfen der Akten, Korrespondenz usw.) wird nach effektivem Aufwand verrechnet.
- 3 Rückbau der Baute / Anlage Wenn die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich ist, wird kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt und der Rückbau der Baute / Anlage durch die Baubehörde verfügt (unter Wahrung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen).

§ 19

Wiederrechtlichkeit

- Widerrechtliches Handeln Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar und werden durch die Baubehörde bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Solothurn zur Anzeige gebracht.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 20	Zonen / Gebiete / Objekte	
Unterteilung	Das Gemeindegebiet Baugebiet ist in die folgenden Zonen und Gebiete eingeteilt:	
Bauzonen	Dorfzone Altreu	
	Wohnzone eingeschossig	
	§ 15 Wohnzone, 2-geschossig A	W2A
	§ 16 Wohnzone, 2-geschossig B	W2B
	§ 17 Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Kernzone neu, Kernzone alt	
	§ 19 Kernzonen Dorf A	KD-A
	Kernzone Dorf B	KD-B
	Kernzone Altreu	KA
	Spezialzone Altreu	SA
	§ 23 Spezialzone Moosbächli	S-M
	Spezialzone Rest. «Grüner Affe»	
	§ 24 Spezialzone Storchensiedlung	S-S
	Spezialzone Parkplatz	
	Spezialzone Grabachern	
	§ 26 Gewerbezone mit Wohnen Wohnnutzung	GW
	§ 27 Reine Gewerbezone	G
	§ 28 Industriezone Arbeitszone	I A
	§ 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Eingeschränkte Zonen	Erhaltungszone Moos	EM
	Weilerzone Haag Erhaltungszone Haag	EH
	Spezialzone Wohnwagen Spezialzone Camping	SC
	§ 31 Schrebergartenzone	SG
	Freihaltezone	F
	§ 34 Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
Zonen ausserhalb Bauzone	Reservezonen	ReW/ReA
	§ 36 Landwirtschaftszone	LW
Überlagernde Festlegungen	§ 37 Ortsbildschutzzonen	OBS
	Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone	STG
	Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL
	§ 40 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Schutzzone Wildtierkorridor	SZW
	§ 42 Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3

	Belastete Standorte / Altlasten	-
	Schadstoffbelastete Böden	-
	Störfälle	-
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte	-
	Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecke	-
	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	-
	Geschützte archäologische Fundstellen	-
	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	-
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 30 bis 34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und den nachfolgenden Bestimmungen nach den §§ 8 bis 25 dieses Reglementes.	

2. Bauzonen

~~Eingeschossige Wohnzone~~

~~W1~~

~~In der Zone W1 sind nur Einzel- und Doppelwohnhäuser gestattet. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern. Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.~~

~~Zweigeschossige Wohnzone, reduz. AZ~~

§ 21

~~Wohnzone, 2-geschossig A~~

~~W2A~~

- 1 Zweck ~~Die Wohnzone, 2-geschossig A bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Wohnbauten.~~
- 2 Nutzung ~~In der Zone W2a sind Ein- und Doppel- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) gestattet. Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnete Bedeutung besitzen, sind zulässig.
Nicht zulässig sind: neue Reiheneinfamilienhäuser sowie neue Mehrfamilienhäuser, deren Erscheinung (auch des Aussenraums) und Massstäblichkeit nicht den benachbarten Bauten und der Bauweise der W2A angepasst sind.~~
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern ~~Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt.
An allen Südhängen Am Hang mit mehr als 6 % Neigung muss die Längsseite und gegebenenfalls der First parallel zum Hang verlaufen.
Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°.~~

~~Zweigeschossige Wohnzone, erhöhte AZ~~

~~W2b~~

§ 22

~~Wohnzone, 2-geschossig B~~

~~W2B~~

- 1 Zweck ~~Die Wohnzone, 2-geschossig b bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.~~
- 2 Nutzung ~~In der Zone W2b sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) gestattet.~~
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern ~~Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt.
An allen Südhängen Am Hang mit mehr als 6 % Neigung muss die Längsseite und gegebenenfalls der First parallel zum Hang verlaufen.
Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt mind. 30° und max. 45°.~~

§ 23

~~Wohnzone, 3-geschossig~~

~~W3~~

- 1 Zweck ~~Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten.~~
- 2 Nutzung ~~In der Zone W3 sind bis zu 3-geschossige Wohnhäuser Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) gestattet.
Nicht zulässig sind neue Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser.~~

~~Attikageschosse sind nicht erlaubt. Ist eine Fassade länger als 20.00 m, so ist diese in der Länge oder Höhe zu gliedern.~~

~~Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt max. 45°. Flachdächer sind nur bei Bauten ohne Dachaufbauten und ohne Attikageschosse erlaubt.~~

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 3 | Bauliche Erweiterungen | Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen) von bestehenden Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind zulässig, wenn diese vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden. |
| 4 | Bauvorschriften / Nutzungsziffern | Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

§ 24

Kernzone Dorf A

KD-A

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Kernzone Dorf A bezweckt die Erhaltung, Bewahrung und sinnvolle Nutzung des historisch gewachsenen Siedlungskerns mit seinen charakteristischen Bauten, Strassenräumen und Plätzen, so dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht. Eine Überbauung hat im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen; sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich ins Ortsbild integrieren und sollen nicht störend in Erscheinung treten. |
| 2 | Nutzung | In der Zone KD-A sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros / Arztpraxen gestattet. Es gilt die offene sowie die geschlossene Bauweise (§ 33 KBV).

Nicht zulässig sind insbesondere: neue Einfamilienhäuser in der ersten Bautiefe, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen. |
| 3 | Bauvorschriften / Nutzungsziffern | Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt. |
| 4 | Dachform/ Dachgestaltung | Es sind nur beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 45°. Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel oder Eternitschiefer (braun – rotbraun).

Flachdächer sind nur für 1-geschossige Bauten (ausschliesslich Nebennutzflächen) zugelassen. |
| 5 | Gestaltung der Bauten | Farb- und Materialmuster für Fassaden und Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. |
| 6 | Gestaltung der Aussenräume | Typische Qualitäten des Aussenraums wie unversiegelte Flächen, Hostetten, Solitär-bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten bzw. zu fördern. Sie sollen die Adresse der Bauten prägen. Die Vorplätze sollen dabei multifunktionale Orte darstellen und nicht ausschliesslich der Parkierung oder als Lagerflächen dienen. |
| 7 | Gestaltung der Aussenräume | Typische Qualitäten des Aussenraums wie unversiegelte Flächen, Hostetten, Solitär-bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten bzw. zu fördern. Sie sollen die Adresse der Bauten prägen. Die Vorplätze sollen dabei multifunktionale Orte darstellen und nicht ausschliesslich der Parkierung oder als Lagerflächen dienen. |
| 8 | Gebiete mit Bau-beschränkungen | Für die im Zonenplan schraffierten Bereiche (Gebiete mit Baubeschränkung) gilt ein Bauverbot für zusätzlichen Hauptbauten; zulässig bleiben 1-geschossige Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind, nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) und deren Nutzung in einem direkten Zusammenhang zur Nutzung der Hauptbaute steht. |

§ 25 Kernzone Dorf B KD-B

- 1 Zweck Die Kernzone Dorf B bezweckt durch die Umstrukturierung der bestehenden bzw. die Entwicklung neuer Nutzungen die Stärkung einer siedlungsorientierten Hauptstrasse (Biel- / Solothurnstrasse), des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse und damit die Akzentuierung der Verbindung West – Ost sowie Dorf – Bahnhof. Sie dient einer gemischten, dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise. Langfristig soll sie sich zu einem attraktiven Ankunftsort von Selzach entwickeln.
- 2 Nutzung In der Zone KD-B sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z. B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros / Arztpraxen, Ateliers / Galerien, Gewerbe mit Laufkundschaft) gestattet. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Das Gewerbe und die Wohnungen haben sich zur Bahnhof Strasse zu orientieren.

Nicht zulässig sind insbesondere: neue Einfamilienhäuser, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen oder ähnliche Nutzungen.
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt. Das oberste Geschoss darf nicht den Charakter eines Attikageschosses aufweisen.
- 4 Dachform / Dachgestaltung Es sind nur beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 45°. Flachdächer sind nur für 1-geschossige Bauten zugelassen.

Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel oder Eternitschiefer (braun – rotbraun).
- 5 Gestaltung Farb- und Materialmuster sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zuzustellen.
- 6 Gebiete mit Baubeschränkung ~~Bereiche mit Verbot von zusätzlichen Hauptbauten (ausser Nebengebäude) sind im Bauzonenplan als Gebiet mit Baubeschränkung ausgewiesen.~~

- **Kernzone alt K3a**
- **Dorfzone Altreu**
- **Ortsbildschutzzzone Altreu**

§ 26 Kernzone Altreu KA

- 1 Zweck Die Kernzone Altreu umfasst den engeren Bereich des ehemaligen Siedlungsgebietes von Altreu bezweckt die Erhaltung, Bewahrung und sinnvolle Nutzung des alten Städtchens mit seinen mächtigen Bauten von architekturhistorischer Bedeutung und lockeren Bebauung mit unverbauten Freiräumen (Hosteten), so dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht. Neue Bauten und Anlagen haben sich dem Ort anzupassen.

Die Ortsbildschutzzzone Altreu umfasst den engeren Bereich des ehemaligen Siedlungsgebietes von Altreu. Sie grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Dieses soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen.
- 2 Nutzung Die Dorfzone Altreu ist eine gemischte Zone, in welcher neben In der Zone KA sind Wohnbauten sowie nicht mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros gestattet.

- Nicht zulässig sind: neue Einfamilienhäuser in der ersten Bautiefe, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
- 3 **Bauvorschriften / Nutzungsziffern** Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzupassen. Bestehende störende Eingriffe sind bei Um- und Neubauten zu entfernen.
- Die Vorgärten / Vorplätze sind in ihrer traditionellen Art zu erhalten / zu gestalten und dürfen nicht als dauerhafte Ausstell-, Abstell- und Lagerplätze genutzt werden.
- 4 **Dachform / Dachgestaltung** Je nach Bautypus sind beidseits gleich geneigte Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°. Für 1-geschossige Nebengebäude, welche im Dorfbild Ortsbild nicht stark störend in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zugelassen werden. Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel (braun – rotbraun) oder Eternitschiefer (anthrazit, dunkelgrau oder braun – rotbraun).
- Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 0.80 m und stirnseitig mindestens 0.60 m betragen. Für kleinere Bauten (Garagen usw.) sind geringere Vorsprünge, mindestens aber 0.60 m bzw. 0.50 m gestattet. Für 1-geschossige, Bauten (ausschliesslich Nebennutzflächen) sind geringere Vorsprünge gestattet.
- Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen der von § 64 KBV. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf das minimale Minimum zu beschränken.
- 5 **Fenster / Türen** ~~Bestehende Fenster und Türen sind in traditioneller Weise, d. h. unter anderem mit Sprossen, auszuführen.~~
- Bei Sanierungs- bzw. Ersatzmassnahmen sind bei neuen Fenstern und Türen die bestehenden Ausführungen nach Möglichkeit wieder aufzunehmen.
- 6 **Freiräume / Hofstätten** Die unverbauten Freiräume und Hofstätten sollen so weit als möglich in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Terrainveränderungen sind gemäss § 63^{bis} KBV auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken; Auffüllungen oder Abgrabungen mehr als 0.80 m sind, nicht gestattet.
- 7 **Qualitätssicherung** Sämtliche äussere Veränderungen eines Gebäudes (Dach, Fassaden, Fenster, Fassadenfarbe, Haustüren, Tore usw.) sind bewilligungspflichtig.
- Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 diese Reglements).
- 8 **Archäologische Fundstellen** Das Gebiet des ehemaligen mittelalterlichen Städtchens Altreu ist eine archäologische Fundstelle von nationaler Bedeutung. Deren Ausdehnung ist im Bauzonenplan verzeichnet. Der heute noch im Gelände erkennbare Stadtgraben darf nicht verändert werden. Der Umgang mit archäologischen Fundstellen im Allgemeinen ist in § 54 dieses Reglements geregelt.
- 9 **Gebiet mit besonderen Bestimmungen** Das im Bauzonenplan ausgewiesene Gebiet mit besonderen Bestimmungen (Teil von GB Selzach Nr. 3598) dient dem Betrieb des bestehenden Restaurants / des Campingplatzes. Neue Nutzungen bzw. neue Bauten und Anlagen sind nur so weit zugelassen, wie diese der vorhandenen Restaurationsnutzung und / oder dem Campingplatz dienen oder mit dieser in einem direkten Zusammenhang stehen. Nicht zulässig ist neue Wohnnutzung.

§ 27 **Spezialzone Altreu** **SZ**

- 1 Zweck Die Spezialzone Altreu bezweckt eine Nutzungsverdichtung der heutigen Parkierungsfläche durch eine qualitätsvolle Überbauung unter Berücksichtigung innovativer Konzepte und öffentlicher und privater Interessen.
- 2 Nutzung In der Zone SZ sind Wohnbauten, nicht bis mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros) sowie öffentliche Nutzungen gestattet. Ebenfalls zulässig und zwingende Bedingung für die Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzung ist eine öffentliche Parkierungsanlage.
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 57 dieses Reglements geregelt. Es gilt die Gestaltungsplanpflicht
- 4 Besondere Bestimmungen An der qualitätsvollen Entwicklung der Parzelle besteht ein öffentliches Interesse. Ein zukünftiges Bauvorhaben hat im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss (auch Unterverbaute) zwingend eine öffentliche Parkierungsanlage zu realisieren. Die Anzahl an öffentlichen Abstellplätzen, die Bewirtschaftung der Abstellplätze sowie weitere Inhalte bedingen einer unterzeichneten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde; die Vereinbarung hat zwingend vor der öffentlichen Auflage einer Gestaltungsplanung bzw. eines Baugesuchs unterzeichnet vorzuliegen.

Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren bzw. Baugesuch und auf Kosten der interessierten Grundeigentümerschaft ist ein kooperativer Planungsprozesses (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann die Planungsbehörde die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und –studienaufträge, Stand 01.10.2009) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen.

Der bestehende, öffentliche Parkplatz ist bis zum Vorliegen einer Baubewilligung gemäss diesen Bestimmungen durch die Grundeigentümerschaft zu dulden.

~~**Spezialzone Moosbächli** **S-M**~~

- ~~1 Zweck Die Spezialzone Moosbächli bezweckt den Erhalt der bestehenden Bauten und eine massvolle Nutzung der Restflächen.~~
- ~~2 Nutzung In der Zone S-M sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Für die bestehenden Bauten gilt die gleiche Nutzung.~~
- ~~3 Rechtsgültiger Gestaltungsplan Für die Spezialzone Moosbächli gelten die Bestimmungen des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Moosbächli» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2014/154).~~

~~**Spezialzone Storchensiedlung** **S-S**~~

- ~~1 Zweck Die Spezialzone Storchensiedlung dient der Errichtung, dem Betrieb und Unterhalt der Storchensiedlung Altreu sowie der tierparkähnlichen, artgerechten Tierhaltung.~~
- ~~2 Nutzung In der Zone S-S sind Bauten und Anlagen nur so weit zugelassen, wie diese der Erfüllung des Zonenzweck bzw. der vorhandenen Nutzung dienen oder mit diesen in einem direkten Zusammenhang stehen.~~
- ~~3 Bauweise / Baumasse Für die Spezialzone «Storchensiedlung» gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Wohnzone W1.
Vgl. § 55 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.~~

Spezialzone Rest. «Grüner Affe»

Für die Spezialzone Restaurant «Grüner Affe» gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone Altreu DA.

Spezialzone Parkplatz

Für die Spezialzone «Parkplatz» gelten die folgenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.

Aufgrund eines separat abgeschlossenen Baurechtsvertrages zwischen der Storchensiedlung Altreu und dem Grundstückbesitzer ist diese Parzelle für die Erstellung eines Parkplatzes vorgesehen. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist auf die umliegende Zonen Rücksicht zu nehmen. Die Zufahrt erfolgt von Süden her.

Bei einem Erlöschen des Baurechtsvertrages gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Wohnzone W1.

Bei der Gestaltung des Besucherparkplatzes ist auf die angrenzende Wohnzone Rücksicht zu nehmen.

Spezialzone Grabacheren

Für die Spezialzone «Grabacheren» gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften für die Wohnzone W2b. Neue Bauten und Anlagen sind nur so weit zugelassen, wie diese der vorhandenen Nutzung dienen oder mit dieser in einem direkten Zusammenhang stehen.

§ 28

Gewerbezone mit Wohnen

GW

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in den Übergängen von den reinen Arbeitszonen zu den reinen Wohnzonen. |
| 2 | Nutzung | In der Zone GW sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie untergeordnet Wohnnutzung zulässig.
Nicht zulässig sind: reine Wohnnutzung, verkehrs- und publikumsintensive Betriebe gemäss kantonalem Richtplan, Logistik- oder Lagerbetriebe, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen. |
| 3 | Bauvorschriften / Nutzungsziffern | Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 56 dieses Reglements geregelt. |
| 4 | Gestaltung | Bei der Gestaltung ist insbesondere eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich der Wohnnutzungen zu erreichen. Dazu sind die ungenutzten Flächen naturnah und artenreich zu gestalten. Vor allem sind zusammenhängende Flächen mit nährstoffarmen Böden (gering-mächtige Humusaufgabe von 5 – 10 cm) zu schaffen. humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) zu schaffen und Bepflanzungen und Ansaaten vorwiegend mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen. |
| 5 | Verfahren | Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. |
| 6 | Anordnung Wohnungen | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen minimiert werden (insbesondere Lärm- und Luftimmissionen). |

§ 29 **reine Gewerbezone** **G**

- 1 Zweck Die Gewerbezone dient der Gewerbenutzung.
- 2 Nutzung In der Zone G sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nicht zulässig sind **verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan**, Betriebe mit vorwiegend Lager-, Umschlags- und **Verteilfunktion**, **Läden Einkaufszentren und Fachmärkte** mit mehr als 500 m² **Nettoverkaufsfläche** und Lebensmittelverteiler.
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 57 dieses Reglements geregelt.
- 4 Gestaltung ~~Unbebaute~~ **Ungenutzte** Flächen sind ~~möglichst~~ **naturnah und artenreich** zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit **nährstoffarmen Böden (geringmächtige Humusaufgabe von 5 – 10 cm)** ~~Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden~~ **und Bepflanzungen und Ansaaten vorwiegend mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.**
- 5 Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m ~~keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden~~
- 5 Verfahren Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

~~§ 30~~ **Industriezone Arbeitszone** **A**

- 1 Zweck Die Arbeitszone bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe bzw. die Ansiedlung von Betrieben mit einer effizienten Nutzung des Bodens. ~~Die Industriezone bezweckt den Erhalt der bestehenden Betriebe bzw. die Ansiedlung von Betrieben mit einer hohen Arbeitsplatzdichte.~~
- 2 Nutzung In der Zone I sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. ~~In der Zone A sind nicht störende bis störende Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, zulässig.~~
Nicht zulässig sind insbesondere:
- neue Wohnnutzungen
 - verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan (Kundenströme mit mehr als 1'500 täglichen Personenwagen oder mehr als 400 täglichen Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen)
 - neue Betriebe mit Lager- und Abstellflächen grösser 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche⁴ (zur Beurteilung wird der Gesamtbetrieb auf dem Gemeindegebiet von Selzach beigezogen). Begründete Abweichungen von diesem Richtwert bleiben mit Zustimmung des Gemeinderats zulässig.
 - kleinteilige, unabhängig nutzbare / vermietbare Einheiten
 - dauerhafte / temporäre Abstellflächen für nicht betriebsnotwendige Fahrzeuge sowie Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Anhänger und ähnliches
 - Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen
- 3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 57 dieses Reglements geregelt.

- 4 Gestaltung ~~Unbebaute~~ **Ungenutzte** Flächen sind ~~möglichst~~ **naturnah und artenreich** zu gestalten; ~~insbesondere sollen auch~~ **Vor allem sind** zusammenhängende Flächen mit **nährstoffarmen Böden (geringmächtige Humusauflage von 5 – 10 cm) zu schaffen**. ~~Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Anpflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Pflanzen und Saatgut auszuführen.~~
- Die Baubehörde kann verlangen, dass ~~störende~~ Lager- oder Umschlagsflächen (**bestehend/ neu**) überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.
- ~~Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10.00 m keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden.~~

- § 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA**
- 1 Zweck Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentlichen Aufgaben bzw. für Nutzungen im öffentlichen Interesse benötigten Flächen-
- 2 Nutzung In der öBA dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 3 Bauvorschriften/ Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 57 dieses Reglements geregelt. ~~Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.~~
- 4 Besondere Bestimmungen Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz unterstellt.

3. Eingeschränkte Zonen

- § 32 Erhaltungszone Moos EM**
- 1 Zweck Die Erhaltungszone Moos dient der Erhaltung sowie massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppen im Gebiet „Moos“.
- 2 Nutzung In der Zone EM sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Restaurationsbetriebe, kleine Ladengeschäfte, Büros gestattet.
- Nicht zulässig sind insbesondere: verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
- 3 Bauvorschriften/ Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 58 dieses Reglements geregelt. In der Erhaltungszone Moos sind keine neuen Hauptbauten zulässig.
- 4 Dachform/ Dachgestaltung Es sind nur beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 45°. Flachdächer sind nur für 1-geschossige Bauten (mit ausschliesslich Nebennutzflächen) zugelassen. Diese müssen sich ins Ortsbild integrieren und sollen nicht störend in Erscheinung treten.
- Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel oder Eternitschiefer (braun – rotbraun).
- 5 Verfahren Farb- und Materialmuster für Fassaden und Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen und bedingen einer Stellungnahme durch eine ausgewiesene Fachperson (vgl. § 54 Abs. 5).
- 6 Gestaltung Bei der Gestaltung ist insbesondere eine gute Aussenraumqualität im Bereich der Wohnnutzungen zu erreichen.

~~Weilerzone Haag~~

§ 33	Erhaltungszone Haag	EH
1	Zweck	Die Erhaltungszone Haag dient der Erhaltung sowie massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppen im Gebiet „Haag“.
2	Nutzung	In der Zone EH sind Wohnbauten, nicht bis mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Restaurationsbetriebe, kleine Ladengeschäfte, Büros sowie landwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Nicht zulässig sind insbesondere: verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
3	Bauvorschriften/ Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 58 dieses Reglements geregelt. In der Erhaltungszone Haag sind keine neuen Hauptbauten zulässig.
4	Gebiete mit besonderen Bestimmungen	Für das im Bauzonenplan ausgewiesene Gebiet mit besonderen Bestimmungen (GB Selzach Nr. 5291) ist ein Neubau (zusätzliche Hauptbaute) zulässig. Die kommunale Baubehörde sowie die externen Fachpersonen / der Gestaltungsbeirat sind frühzeitig beizuziehen (vgl. § 4 dieses Reglements).

~~Spezialzone Wohnwagen~~~~S-C~~

§ 34	Spezialzone Camping	SC
1	Zweck	Die Spezialzone Camping dient der Errichtung, dem Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes samt den notwendigen Bauten und Anlagen.
2	Nutzung	In der Zone SC sind nur Bauten und Anlagen, welche für den Betrieb des Campingplatzes notwendig oder mit diesem in einem direkten Zusammenhang stehen, zulässig. Mit Ausnahme dieser nötigen Infrastrukturbauten und –anlagen (Toiletten, Wasch- und Duschanlagen, Abstellraum, Kiosk- und Rezeptionsgebäude und ähnliches) sowie Bungalows und ähnliches mit einer maximalen Gebäudefläche von 35 m2 sind keinerlei feste Bauten erlaubt. Feste und / oder dauernde Bauten und Anlagen unterliegen dem üblichen Baugesuchverfahren. Solche Bauten haben die in den Nutzungsplänen eingetragenen Baulinienabstände einzuhalten.
3	Mobile Einrichtungen	Das Aufstellen von mobilen Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen (Standplätze) ist gestattet. Diese dürfen auch innerhalb der Baulinien-Abstände aufgestellt werden. Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung.
4	Bauvorschriften/ Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 58 dieses Reglements geregelt.
5	Baubewilligung	Mit dem Baugesuch für Bauten und Anlagen sind zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> - ein Umgebungsgestaltungsplan, der sich zur Gestaltung und Flächennutzung, zur Ver- und Entsorgung, zur Erschliessung, zur Bepflanzung sowie zu den Standplätzen mit Angabe der Saison-, Ferien- und Durchgangsplätze sowie dem Umgang mit der Uferschutzzone äussert; - ein Betriebsreglement, das insbesondere die Öffnungs- und Ruhezeiten, die Freizeitnutzungen sowie den Mindestinhalt der Platzordnung festlegt.

§ 35 **Schrebergartenzone** **SGZ**

- 1 Zweck Die Schrebergartenzone bezweckt die hobbymässige Nutzung als Familiengärten.
- 2 Nutzung Zulässig sind unbewohnte, nicht unterkellerte eingeschossige Bauten bis maximal 20.00 m² Gebäudegrundfläche, 2.50 m Fassadenhöhe und 3.20 m Gesamthöhe. Ebenfalls zulässig sind die nötigen Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätze, Wege, Gartengrills, soweit sie sich auf das notwendige Minimum beschränken, dem Zweck der Zone entsprechen und die angrenzenden Gebiete nicht stören.
Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen zur Wohnnutzung (ausgeschlossen sind auch temporäre Wohnnutzungen wie Wohnwagen und Wohnmobile). Sanitäre Einrichtungen sind nur in einem Gemeinschaftsbereich zulässig.
- 3 Material und Gestaltung Bauten sind in Holz auszuführen. Es dürfen nur punktförmige Fundamente mit einer maximalen Höhe von 30 cm über Terrain erstellt werden. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.
- 4 Abstände Zwischen den einzelnen Gartenparzellen und längs von Wegen ist eine Einfriedung (Zaun oder Lebhag) mit einer max. Höhe von 1.20 m zulässig.
- 5 Rechtsgültiger Gestaltungsplan Die Bauvorschriften für die Schrebergartenzone richten sich nach dem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1996/2897).

§ 36 **Freihaltezone** **F**

- 1 Zweck Die Freihaltezone bezweckt die Sicherung von Grünräumen im Siedlungsgebiet. Sie übernimmt Erholungsfunktion.
- 2 Nutzung Zulässig sind Grünflächen (Wiesen, Fussballplatz und Kinderspielplätze) sowie 1-geschossige Bauten und Anlagen, welche den Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragraphen dienen. Andere Bauten und Anlagen sowie Park- und Abstellplätze sind nicht zulässig.
- 3 Gestaltung Die Freihaltezone ist naturnah und artenreich zu gestalten.
- 4 Gebiete mit besonderen Bestimmungen ~~Die Freihaltezone mit besonderen Bestimmungen beschreibt eine «Bauzone, 2. Etappe» und dient einer verträglichen Entwicklung der Gemeinde. Die Fläche kann aufgrund ihrer Eignung als Bauentwicklungsland durch den Gemeinderat und bei Vorliegen eines kommunalen Bedarfs wieder der Bauzonen zugewiesen werden (im Rahmen eines Nutzungsplanverfahren nach kant. Recht).~~

§ 37 **Uferschutzzone innerhalb Bauzone** **USZi**

- 1 Zweck Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie von invasiven Neophyten. Sie dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.
- 2 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.
Es gelten die Bestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81)

- 3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 22 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA, BGS 712.15).
- 4 ~~Unterhalt~~ ~~Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA.~~
~~Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von als Lebensraum für Kleintiere.~~
~~Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.~~
- 5 ~~Gestaltung und Bewirtschaftung~~ Für die ~~Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums~~ gelten die entsprechenden Bestimmungen der ~~eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).~~
- 6 ~~Besondere Bestimmungen~~ Für die ~~Aufwertung des Gewässerraumes~~ sind entlang des ~~Fließgewässers~~ einheimische, ~~standortgerechte~~ Sträucher und Bäume zu fördern. Für ~~Hecken und Uferbestockung~~ gelten die ~~Vorschriften nach § 45 Abs. 3.~~
~~Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 3.0 m breiter gemergelter Fussweg), Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.~~
~~Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.~~

4. Zonen ausserhalb Bauzone

- § 38** **Reservezonen** **ReW/ReA**
- 1 Zweck Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt.
- 2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.
- § 39** **Landwirtschaftszone** **LW**
- 1 Zweck Die Landwirtschaftszone dient der 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 der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und PBG (insb. § 37bis PBG).

- | | | |
|---|---|---|
| 3 | Bauvorschriften / Nutzungsziffern und Gestaltung | <p>Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 58 dieses Reglements geregelt.</p> <p>Im Bereich der Bauzonen richten sich Baumasse und Gestaltung nach den Bestimmungen der Kernzone (vgl. § 24 dieses Reglements). Für Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzonen gilt zusätzlich § 41 dieses Reglements.</p> <p>Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren (bezüglich Dachform, Firstrichtung, Bedachung). 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.</p> |
| 4 | Gestaltung | Je nach bestehenden Bauten und Umgebung ist die Bedachung mit Ziegel und Eternit in den Farben braun oder rot auszuführen. |
| 5 | Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelblauer, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften (Eigen- und Fremdreklamen) sind nicht zulässig. |
| 6 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. |
| 7 | Besondere Bestimmungen | Betreffend Düngeverbot und Pflanzenschutzmittel gelten die Bestimmungen der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81, Anhänge 2.5 und 2.6). |
| 8 | Juraschutzzone | Es gelten u.a. die Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan. |
| 9 | Landwirtschafts- und Schutzzone Witi | Die zulässige Nutzung richtet sich u.a. nach den Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan. Darüberhinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Gesamtplan bezeichneten Standorten bewilligt werden (Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen). Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. |

5. Überlagernde Festlegungen

- | § 40 | Ortsbildschutzzone | OBS |
|------|------------------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Kernzone K3a-Ortsbildschutzzonen im Dorf / im Haag bezwecken die Erhaltung des alten historisch wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbildes und den Schutz des geschichtlich architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten. |
| 2 | Nutzung | Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung. |
| 3 | Baumasse / Bauweise und Gestaltung | <p>Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich dem Zweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.</p> <p>Das bestehende Raumgefüge ist im Charakter zu sichern. Entsprechend sind auch Vorgärten / Vorplätze sowie Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten.</p> |
| 4 | Dach | <p>Zugelassen sind beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 45°. Als Bedachungsmaterial dienen rote – rotbraune Tonziegel.</p> <p>Dachaufbauten und Dachflächenfenster sowie Glasziegel sind in beschränkter Masse zwecks Belichtung zulässig (mit entsprechenden Produkten, welche auf das Ortsbild bestmöglich Rücksicht nehmen. Es gelten die Bestimmungen von § 64 KBV. Dacheinschnitte sind ausschliesslich strassenabgewandt zugelassen.</p> |

- 5 Vorgärten / Vorplätze Die Vorgärten / Vorplätze sind in ihrer traditionellen Art zu erhalten / zu gestalten und dürfen nicht als dauerhafte Ausstell-, Abstell- und Lagerplätze genutzt werden.
- 6 Qualitätssicherung Sämtliche äussere Veränderungen eines Gebäudes (Dach, Fassaden, Fenster, Fassadenfarbe, Haustüren, Tore usw.) sind bewilligungspflichtig.
Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid einer ausgewiesenen Fachperson / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 dieses Reglements). Die zuständige kantonale Fachstelle kann für eine Stellungnahme beigezogen werden. ~~der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme, sofern sie Abs. 1 tangieren.~~

§ 41 **Siedlungsgürtel/ Landschaftsschutzzone** **STG**

- 1 Zweck Der Siedlungstrenngürtel bezweckt das langfristige Freihalten von grösseren zusammenhängenden und charakteristisch unverbauten Landschaftskammern und die Sicherung der Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan. Sie dient dazu, Landschaftsräume langfristig offen zu halten und zu verbinden.
- 2 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit den Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragrafen vereinbar und nicht anderweitig verbindlich geregelt.
- 3 Bauten und Anlagen Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können angemessen erweitert werden (es gilt das Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen).

Nicht zulässig sind neue Hauptbauten, grössere Nebenbauten sowie die Erstellung von Treibhäusern. Folientunneln und dergleichen wie auch die Bewirtschaftung mit Agrarfolien und Vliesen bleiben in Absprache mit der Baubehörde zeitlich begrenzt zulässig (zweckmässige kulturspezifische Vegetationsperioden) und bedingen keiner Bewilligung. Die Baubehörde behält sich vor, die kantonale Fachstellen Amt für Landwirtschaft bei Bedarf beizuziehen.

§ 42 **Vorranggebiet Natur und Landschaft** **VNL**

- 1 Zweck Das Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt den langfristigen Schutz, den Erhalt und die Aufwertung von besonders wertvollen Landschafts-, Natur- und Lebensräumen. Ihre Zweckbestimmung ist Natur- und Landschaftsschutz mit dem Ziel der Biodiversitätsförderung.
- 2 Nutzung Die Nutzung erfolgt nach Vereinbarungen (vgl. Abs. 5) und auf Grundlage der Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragrafen (Grundnutzung der Landwirtschaftszone).
- 3 Bauten und Anlagen Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind nicht zulässig (Ausnahme: durch Sanierung und Unterhalt notwendige Neuanlagen).

Ausnahmen sind für bestehende Bauten und Anlagen sowie kleinere Bauten wie

Weidunterstände und Bienenhäuser möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Nicht zulässig ist die Erstellung von Treibhäusern. Folientunneln und dergleichen wie auch die Bewirtschaftung mit Agrarfolien und Vliesen bleiben in Absprache mit der Baubehörde zeitlich begrenzt zulässig (zweckmässige kulturspezifische Vegetationsperioden) und bedingen keiner Bewilligung. Die Baubehörde behält sich vor, die kantonale Fachstellen Amt für Landwirtschaft bei Bedarf beizuziehen.

§ 43 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone USZa

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Zweck | Die Uferschutzzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. |
| 2 | Nutzung /
Bewirtschaftung | Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).
Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.
Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, insbesondere der Bestimmungen zur Vermeidung von Abdrift und Abschwemmung, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.00 m Breite anzulegen. |
| 3 | Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen | Bauten und 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 sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 22 ff. GWBA. |
| 4 | Kontrolle und Vollzug | Die Baubehörde kontrolliert die Einhaltung von Abs. 3 und auf der Grundlage des jeweils aktuellen Gewässerkonzepts die Uferschutzzone periodisch. Bei Nichteinhaltung der Bestimmungen werden entsprechende Massnahmen verfügt. |

§ 44 Schutzzone Wildtierkorridor SWK

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Förderung der Lebensraumvernetzung von Wildtieren. Die Durchgängigkeit ist möglichst ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bestmöglich zu gewährleisten. |
| 2 | Richtplanung/
Grundlage | Gemäss kantonalem Richtplan gelten für Wildtierkorridore grundsätzlich folgende Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - Den Raumbedarf der solothurnischen Wildtierkorridore sichern; - Intakte Wildtierkorridore uneingeschränkt erhalten; - Eingeschränkte Wildtierkorridore ökologisch aufwerten, damit sie für Wildtiere durchlässig werden; - Unterbrochene Wildtierkorridore wieder funktionsfähig machen. <p>Die Objektblätter der Wildtierkorridore SO 1 «Riemberg-Lommiswil» sowie SO 16 «Bettlach-Altreu» sind verbindlich.</p> |

- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (insb. Landwirtschaftszone und Wald). Die Schutzzone Wildtierkorridor wird in eine Randzone und eine Kernzone mit spezifischen Nutzungseinschränkungen unterteilt.
- 4 Kernzone In Gebieten der «Kernzone» haben Wildtiere Vorrang. Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nur eingeschränkt zulässig. Insbesondere nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, welche die funktionelle Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen wie beispielsweise wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze und -folien, Einfriedungen und Mauern.
Licht- und Lärmemissionen in der Nacht sind bestmöglich zu vermeiden.
- 5 Randzone Bei Bauten und Anlagen innerhalb der Randzone ist der Einzelfall massgebend. Entscheidungskriterien für eine Bewilligung sind neben der Standortgebundenheit die lokalörtlichen Gegebenheiten, die Strukturierung der Landschaft und die Positionierung der geplanten Bauten oder Anlagen in der Gesamtsituation.
Bauten und bauliche Anlagen in der Randzone bedingen die Bewilligung durch die Baubehörde. Eine Baubewilligung bedingt in der Regel ökologische Aufwertungen in Form von linearen Strukturen wie Hecken oder flächigen Trittsteinen wie Feldgehölze innerhalb des Wildtierkorridors. Der Fachstelle des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei obliegt die Qualitätssicherung der ökologischen Aufwertungsmassnahmen.
Ein Anbau von landwirtschaftlichen Spezialkulturen wie Obst-, Reb- und Gemüsekulturen sowie Beerenpflanzungen und deren Einfriedung mit wildtierundurchlässigen Zäunen sowie temporäre Schutzmassnahmen (befristet auf max. 5 Monate) bleibt räumlich begrenzt zulässig. Temporäre Schutzmassnahmen bedingen keiner Baubewilligung
- 6 Baubewilligung Sämtliche Baugesuche bedingen einer Einzelfallbeurteilung und der Stellungnahme des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei; eine frühzeitige Absprache mit dem Amt mittels Voranfrage wird empfohlen.
- 7 Besitzstand / bestehende Betriebe Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen (innerhalb der Kernzone bzw. Randzone), welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können angemessen erweitert werden (es gilt das Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen); Eingriffe in die Kernzone bleiben möglich, bedingen jedoch einer umfassenden Interessenabwägung.

§ 45 Grundwasserschutzzonen S1/S2/S3

- 1 Zweck Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen.
- 2 Nutzung Die Quellwasserschutzzonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.
~~Für die Trinkwasserfassung (Chänelmoos-, Stollenmatt- und Obermattquellen) ist der entsprechende Schutzzonenplan und das Schutzzonenreglement zu beachten (RRB Nr. 281 vom 18. Januar 1993) gilt das entsprechende Schutzzonen-Reglement.~~
- 3 Beschränkungen Die geltenden Eigentumsbeschränkungen sind durch die jeweiligen Schutzzonenpläne sowie die entsprechenden Schutzzonen-Reglemente festgehalten.

§ 46 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 Kataster 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 § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) verzeichnet.

- 2 Darstellung Belastete Standorte und Altlasten werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.
- Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
- 4 Bauvorhaben Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

§ 47 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Verzeichnis Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Schadstoffbelastete Böden werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüf-perimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ findet § 136 GWBA Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 48 Störfälle

- 1 Beschreibung Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle stellt die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche dar. Die Karte dient der in der StFV verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 Darstellung Störfälle werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Umzonungen oder Gestaltungsplänen sowie bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft die zuständige kommunale Behörde die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 49

Geschützte Naturobjekte

- 1 Geschützte Einzelbäume
Die in den Nutzungsplänen als "geschützt" bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden.
Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftern. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Beim Ersatz von Einzelbäumen oder Neupflanzungen von «geplanten» Bäumen sollen möglichst standortheimische Arten verwendet werden.
Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden (das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen).
Bei Bauvorhaben in der Nähe von geschützten Bäumen ist eine kundige Fachperson, beizuziehen.
- 2 Geplante Einzelbäume
Die in den Nutzungsplänen als geplant bezeichneten Einzelbäume bezwecken den Ersatz ehemals erhaltenswerter Bäume an besser geeigneter Lage. Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbart die Baubehörde gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftern. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.
- 3 Strassenbäume
Bäume, die zwischen der Strasse und der Baulinie oder im Strassenraum stehen, sind ab einem Stammdurchmesser von 35 cm bei Fällarbeiten bewilligungspflichtig und ersatzpflichtig. Die Baubehörde hat über den Ersatz im Baubewilligungsverfahren zu beschliessen.
- 4 Hecken/ Ufergehölze
Hecken und Ufergehölze sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.
Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.
- 5 Naturinventar
Bei baulichen Veränderungen kann die Baubehörde das Naturinventar Selzach 2017 (BSB + Partner, 1. Dezember 2017) konsultieren. Gemäss Naturinventar schützenswerte oder ökologisch wertvolle Objekte sollten möglichst nicht beeinträchtigt werden. Falls eine Beeinträchtigung unumgänglich ist, können durch die Baubehörde geeignete Ersatzmassnahmen verfügt werden.

§ 50

Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken

- 1 Wald- und Feldgehölze
Der Schutz und die Nutzung von Wald- und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Ufergehölze
Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt.
- 3 Hecken / Ufergehölze
Hecken / Ufergehölze sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.1416) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und

- die kantonale Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie).
- 4 Feststellung für Hecken / Ufergehölze Bei Planungs- und Bauvorhaben auf Parzellen mit Hecken / Ufergehölzen ist die Grenze der Hecke / des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum innerhalb und 12.0 m ausserhalb der Bauzone einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde. Die entsprechenden Baulinien sind im Baugesuchverfahren oder in allfälligen Teilzonenplänen festzulegen.
- 5 Pflege Die Planungsbehörde kann auf Antrag der UWEKO für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit der Bewirtschafterin / dem Bewirtschafter abschliessen.

§ 51

Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte

- 1 Grundsatz Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte im Gemeindegebiet sind zu erhalten.
- 2 Darstellung Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte werden in den Nutzungsplänen dargestellt.
- 3 Hinweis Die geowissenschaftlichen Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/verkleinert werden.

§ 52

Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzone)

- 1 Grundsatz Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. ~~Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt.~~
- 2 Fundstellen Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens. Einige Fundstellen (Schalenstein Allmend, Burgstelle Schauenburg, Städtchen Altreu) stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur als geschützte Kulturobjekte gekennzeichnet.
Die Fundstelle Selzach / Altreu, die die Überreste des spätmittelalterlichen Städtchens Altreu umfasst, ist zusätzlich zum kantonalen Einzelschutz eine Fundstelle von nationaler Bedeutung. Der heute noch im Gelände erkennbare Stadtgraben darf nicht verändert werden (vgl. § 26 Kernzone Altreu).
- 3 Baugesuche Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzone) gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- 4 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen.
Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der archäologischen Schutzzone und der Bauzone, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.

§ 53**Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)**

- 1 Grundsatz

Für die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde sind keine baulichen Massnahmen bzw. Veränderungen an solchen Objekten zulässig.

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind via Baubehörde dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterbreiten. Solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 dieses Reglements) und / oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Beurteilung zu unterbreiten. ~~eine frühzeitige Absprache mit der Baubehörde (und gegebenenfalls mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat) wird empfohlen. Bei Bedarf kann die Baubehörde zudem die kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme einladen.~~
- 2 Geschützte Objekte

Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren bzw. im Gelände sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der des Amts für Denkmalpflege und Archäologie und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
- 3 Schützenswerte Objekte

Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung erfolgt unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 dieses Reglements), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme durch externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 dieses Reglements) abgebrochen werden.
- 4 Erhaltenswerte Objekte

Die in den Nutzungsplänen erhaltenswerten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen) möglichst zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat (vgl. § 4 dieses Reglements), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

- 5 Unterhaltspflicht Geschützte Kulturobjekte sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (§ 14 Kulturdenkmäler-Verordnung). Ohne die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstellen dürfen sie nicht verändert werden.
- Beim Unterlassen der für die Erreichung des Schutzzieles notwendigen Massnahmen oder bei vorgenommenen Veränderungen, die nicht bewilligt sind, kann die verfügende Behörde dem Eigentümer oder der Eigentümerin Ersatzmassnahmen anordnen. Die Kosten der Ersatzvornahme werden dem oder der Pflichtigen überwunden.
- Die Durchsetzung der Unterhaltspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.
- 6 Beiträge Bei kantonal geschützten Objekten sind Beiträge des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie möglich. Sie bedingen einen Antrag an die zuständige kantonale Amtsstelle.
- Für kommunal geschützte bzw. schützenswerte Objekte sind Beiträge im Einzelfall möglich. Sie bedingen einen Antrag an die zuständige kantonale Amtsstelle und die Planungsbehörde Selzach. Diese befinden über mögliche Beiträge.
- Bei landwirtschaftlichen Bauten in der Juraschutzzone sind bei besonderen Massnahmen ebenfalls Beiträge des Heimatschutzes (Natur- und Heimatschutzfonds) möglich.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 54 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2A Wohnzone 2-geschossig	W2B Wohnzone 2-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig	KD-A Wohnzone 4-geschossig	KD-B Kernzone Bahnhof	KA Kernzone Altreu	GW Gewerbezone mit Wohnen
	Wohnzonen						
^aMin. Geschosszahl [G]	1	2 +	3	2	3	2 +	2
Max. Geschosszahl [G]	2	2	3	3	4	2	3
Max. Gebäudelänge [Gl]	b20.00 m 30.00 m	b30.00 m	b40.00 m	b40.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00m
Max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	16.50 m	7.50 m	10.50m
Max. Gesamthöhe [Gh]	10.50m	12.00m	14.00m	frei	frei	frei	15.00m
Dachform, -neigung	frei beidseits gleichge- neigte Sattel- und Krüppelwalmdächer (max. 45°)	frei beidseits gleichge- neigte Sattel- und Krüppelwalmdächer (max. 45°)	frei bei geneigten Dächern: min. 30°, max. 45° beidseits gleichge- neigte Sattel- und Krüppelwalmdächer (min. 30°, max. 45°)	c Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt (min. 30° / max. 45°)	nur flach oder flachgeneigte Dächer	c Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt (min. 35°)	offen
zusätzliches Attikageschoss	nur zulässig, wenn bei zwei ganzen Längsfassaden je 2.00 m zurückversetzt		nicht zulässig		nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig
Max. Überbauungsziffer	AZ max. 0.30	AZ max. 0.40	AZ max. 0.60			AZ max. 0.40	
Oberirdischer Anteil	27.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%	32.5%?	32.5%
Anteil Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %	80%
Min. Grünflächenziffer	50 % 40 %	40 %	40 %	20 %	20 %	40 %	30%
Baumäquivalent	nicht zulässig			zulässig			

^a 1-geschossige Nebengebäude sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

^b Fassaden länger als 20.00 m sind in der Länge oder Höhe zu staffeln.

^c Flachdächer / flach geneigte Dächer (< 10 %) sind nur für 1-geschossige Bauten / Nebengebäude zulässig.

§ 55 ~~Spezialzone und Arbeitszone/~~ öffentliche Zone

Bezeichnung	G Gewerbezone	A Arbeitszone	öBA Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	SA Spezialzone Altreu
	Arbeitszonen		Öffentliche Zone	Spezialzone mit öffentlicher Nutzung
^aMin. Geschosshöhe [G]	frei	frei	1	1
Max. Geschosshöhe [G]	frei	^b frei	3-Frei	2
Max. Gebäudelänge [Gl]	40.00 m	^b frei	60.00m	frei
Max. Fassadenhöhe [Fh]	10.00 m	15.00 m	10.50m 16.50m	7.50m
Max. Gesamthöhe [Gh]	12.00m	18.00m	frei	10.50m
Dachform, -neigung	frei	frei-	frei	Frei
Zusätzliches Attikageschoss	zulässig		Zulässig	Zulässig
Hauptfirstrichtung	frei	frei	frei	Frei
Max. Überbauungsziffer				
Oberirdischer Anteil	60%	80%	frei	80%
Anteil Unterniveaubauten	80 %	80 %	frei	80%
Min. Grünflächenziffer	20 %	10 %	20%	
Baumäquivalent	zulässig			nicht zulässig

a 1-geschossige Bauten sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons); eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

b Bauten mit einer Gebäudelänge grösser 40.00 m und einer Gesamthöhe von grösser 10.00 m haben erhöhte Anforderungen an die Fassadengestaltung und -materialisierung aufzuweisen.

§ 56 — öffentliche Zonen / weitere Zonen — Eingeschränkte Bauzone und weitere Zonen

Bezeichnung	EM Erhaltungszone Moos	EH Erhaltungszone Haag	SC Spezialzone Camping	SG Schreibergartenzone	F Freihaltezone	LW Landwirtschaftszone
^a Min. Geschosszahl [G]	1	1	1	1		1
Max. Geschosszahl [G]	2	2	1 (in 1. Bautiefe ab Eichackerweg)	1		2
Max. Gebäudelänge [Gl]	20.00m	20.00m	frei (in 1. Bautiefe ab Eichackerweg frei)	frei		-
Max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50m	7.50m	frei	2.50m		7.50 m tals. max. 7.00 m bergs. max. 6.00 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	frei	frei	6.50m	3.20m		Silos: 12.0 m
Dachform, -neigung	Sattel-, Walm-, Krü- pelwalmdächer, beid- seits gleich geneigt (min, 30°, max. 45°)	Orientiert sich am Bestand	frei	frei		Sattel-, Walm-, Krü- pelwalmdächer, beid- seits gleich geneigt
Zusätzliches Attikageschoss	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig		nicht zulässig
Hauptfirstrichtung	frei	frei	frei	frei		hangparallel
Max. Überbauungsziffer						
Oberirdischer Anteil				max. 20 m2		-
Anteil Unterniveaubauten				Gebäudegrundfläche		-
Min. Grünflächenziffer	40%	40%				-
Baumäquivalent	Nicht zulässig					

^a 1-geschossige Nebengebäude sind in allen Zonen zulässig (Nebengebäude sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons); eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig).

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 57

Verfahren

Erlass

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn.

§ 58

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 In Kraft treten

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 Anwendungsbereich

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

§ 59

Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement der Gemeinde Selzach mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001 sowie Nr. 369 vom 2. März 2010 aufgehoben.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom X. XXX bis XX.XXX.XXXX

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Selzach am TT. MONAT 201X

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

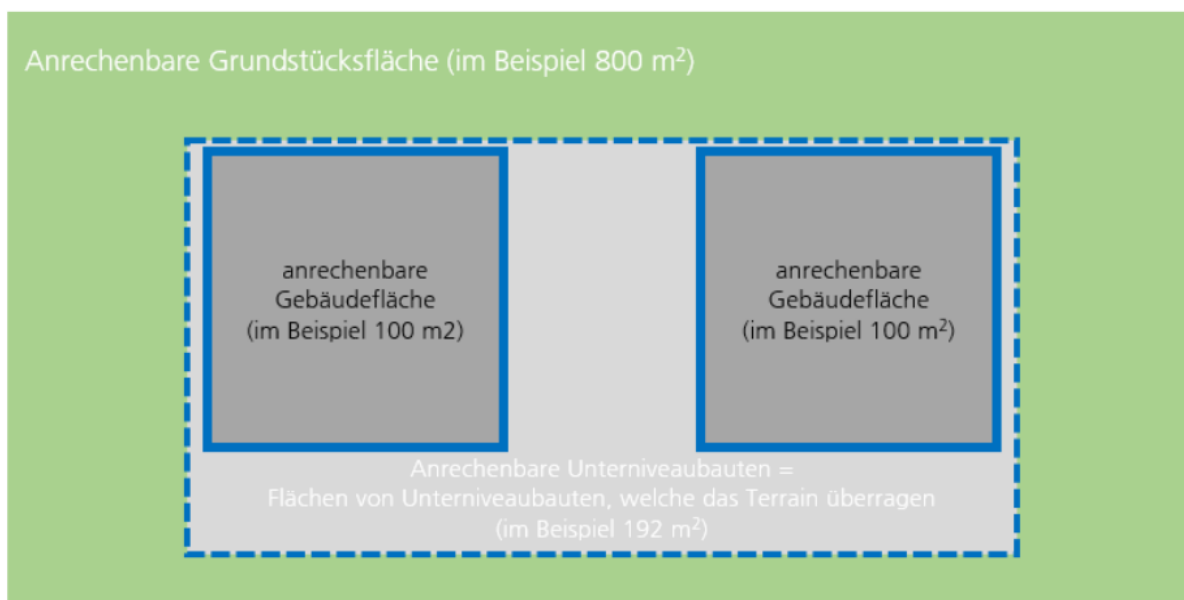
Der Staatsschreiber

Anhang I: Erläuterungen zu § 8 «Überbauungsziffer ÜZ»

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Bis zu 1.20 m vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt. Hingegen werden Gebäudeteile, welche mehr als 1.20 m vorspringen, ganz angerechnet.

Sämtliche Gebäude nach § 21 bis Abs. 1 KBV, somit auch untergeordnete Anbauten, Gartenhäuschen, Pergolen usw. sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragen, zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden zählende Anlagen.

Berechnungsbeispiel nach § 8, § 56, § 57§ 58 dieses Reglements



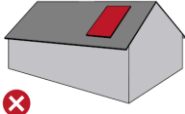
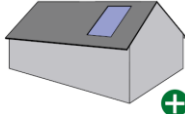
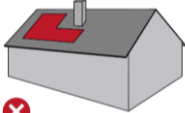
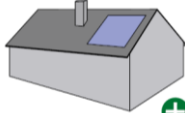
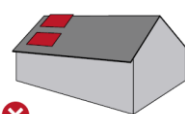
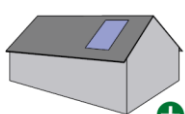
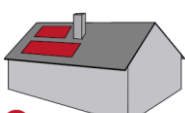
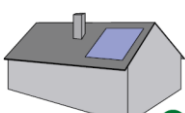
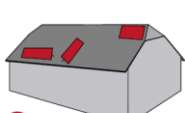
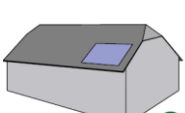

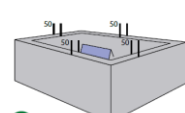
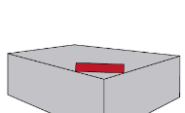
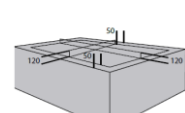
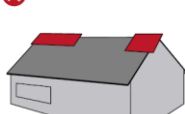
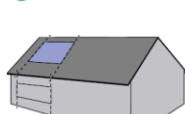
ÜZ oberirdischer Anteil

$$100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2 \times 100 \div 800 \text{ m}^2 = \mathbf{25 \% \text{ ÜZ}}$$

ÜZ Anteil Unterniveaubauten

$$200 \text{ m}^2 (\text{oberirdischer Anteil}) + 192 \text{ m}^2 = 392 \text{ m}^2 \times 100 \div 800 \text{ m}^2 = \mathbf{49 \% \text{ ÜZ}}$$

Anhang II: Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen

Bündiger Einbau	Der Einbau der Kollektoren in die Dachneigung, bündig mit der Dachoberfläche.		
Rechteckige oder an Dachrand angepasste Form	Die Verteilung der Kollektorflächen auf der Dachfläche ist mit der Anordnung der Öffnungen in der Fassade gleichzustellen.		
Horizontlinien und Proportionen	Aufgesetzte, nicht dachbündige Kollektoren dürfen die First- bzw. Seitenlinien des Daches nicht überragen.		
Zusammenfassung der Kollektorfelder	Ein-Feld-Anlagen sind grundsätzlich Anlagen mit mehreren Feldern vorzuziehen.		
Parallele Linien und parallele Flächen	Kollektoren sind parallel zur Dachfläche zu montieren.		
Bei Flachdächern: Abstand zum Dachrand	Die Kollektoren sollten in Abstand zum Dachrand stehen. Die gesamte Kollektoranlage muss innerhalb der Höchstmasse des Baugesetzes für Dachaufbauten liegen.		
Anpassung an bestehende Bauteile	Die Proportionen der Solaranlage sollten auf bestehende Bauteile ausgerichtet werden.		
Fassaden, Brüstungen	Grundsätzlich ist die Integration von Kollektoren in Fassaden möglich. Analoge wird eine Montage parallel zur Fassade einer Aufständering vorgezogen.		
Sorgsame Gestaltung der Details	Die Farben und Oberflächen der Kollektoren widerspiegeln die technische Funktion der Anlage. Der Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Dach ist besondere Beachtung betreffend Farbe, Reflexion und Detailgestaltung zu schenken.		
Nebengebäude und Anlagen	Auch auf Nebengebäuden und Anlagen (wie Mauern) ist eine sorgfältige Platzierung von Solaranlagen wichtig.		
Wertvolle Gebäude und Ortsbilder	Bauhistorisch wertvolle oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der kommunalen Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege beurteilt werden.		

