



EINWOHNERGEMEINDE
GRETZENBACH
SOLOTHURN

Zonenreglement

Inkrafttreten: 29. April 2003

Inhalt

Seite

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich	1
§ 2 Zonenplan	1
§ 3 Bestandesgarantie und AZ-Bonus	2
§ 4 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht	2
§ 5 Flachdächer	3
§ 6 Leitungen im Bereich von Kulturobjekten und empfindlichen Zonen ...	3
§ 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent	3
§ 8 Bauten ausserhalb der Bauzone	3
BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN	4
§ 9 Wohnzone für Einzelgebäude	4
§ 10 Wohnzonen W2, W2d und W3	4
§ 11 Kernzone K2	5
§ 12 Gewerbezone mit Wohnanteil	5
§ 13 Arbeitszone	5
§ 14 Zone für Energieerzeugung	6
§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
§ 16 Spezialzone Ballypark SBP	6
§ 17 Waldrandschutzzone	6
§ 18 Reservezone	7
§ 19 Landwirtschaftszone	7
§ 20 Grundwasserschutzzone	7
§ 21 Ortsbildschutzzone	7
§ 22 Bauzone mit Bauverbot (§36. 2 PBG)	8
§ 23 Landschaftsschutzzone	8
BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE	9
§ 24 Naturobjekte erhaltenswert	9
§ 25 Gebäude / Kulturobjekte geschützt	9
§ 26 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert	9
§ 27 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert	10
HINWEISE AUF KANTONALE ZONEN (ORIENTIERUNGSINHALTE)	10
§ 28 Kantonale Schutzzone (Uferschutzzone)	10
§ 29 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	10
§ 30 Archäologische Fundstellen	11
§ 31 Durch Abfälle und Schadstoffe belastete Standorte	11
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	11
§ 32 Ausnahmen	11
§ 33 Übergangsbestimmungen	11
SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN	13

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 gelten in den einzelnen Zonen folgende

ZONENVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich

GRUNDLAGEN ANWENDUNGSBEREICH

¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Zonenplan der Gemeinde Gretzenbach.

*Planungs- und Baugesetz PBG
Bauverordnung KBV*

² Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Sie liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter.

Nutzungspläne

³ Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Teilzonen-, Schutz- und Gestaltungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

Andere rechtskräftige Nutzungspläne

§ 2 Zonenplan

BAUZONENPLAN (§ 24 PBG)

¹ Der Zonenplan umfasst folgende Inhalte mit grundeigentümergebundener Wirkung:

Verbindliche Planinhalte

Nutzungszone

Zonen

E2 Wohnzone für Einzelgebäude ein- und zweigeschossig

W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig

W2d Verdichtete Wohnzone ein- und zweigeschossig

W3 Wohnzone dreigeschossig

K2 Kernzone zweigeschossig

G(W) Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung ein- bis zweigeschossig

A1(...) Arbeitsplatzzone 1 (mit max. Gebäudehöhe in m), Lärm-ES IV

A2(...) Arbeitsplatzzone 2 (mit max. Gebäudehöhe in m), Lärm-ES III

EN Zone für Energieerzeugung

ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein- bis dreigeschossig

ÖA Zone für öffentliche Anlagen ohne grössere Hochbauten

GWS Grundwasserschutzzone I ohne bauliche Nutzung

SBP Spezialzone Ballypark

WSZ Waldrandschutzzone

LW Landwirtschaftszone

Schutzzone (Überlagerungszone)

GWS Grundwasserschutzzone II und III mit baulicher Nutzung

OBS Ortsbildschutzzone

LS Landschaftsschutzzone

Schutzobjekte

rot geschützte Bauten/Kulturobjekte

blau schützenswerte Bauten/Kulturobjekte

grün erhaltenswerte Bauten/Kulturobjekte

*grün erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

² Er bestimmt im Siedlungsgebiet auch die (Lärm-)Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Wo der Zonenplan, das Zonenreglement oder ein spezieller Nutzungsplan die Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich bezeichnen und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*Lärmempfindlichkeitsstufen
(Art. 43 ff LSV)*

³ Der Bauzonenplan bezeichnet als orientierenden Inhalt auch die unter Schutz gestellten Kultur- und Naturobjekte, ferner schützenswerte sowie erhaltenswerte Gebäude, die als Kulturobjekt oder im Ortsbild bedeutend sind und erhaltenswerte Naturobjekte. Ausserdem weist er auf bereits rechtskräftige Inhalte hin sowie auf solche, die von Gesetzes wegen oder aufgrund übergeordneter Planung gelten.

Orientierende Planinhalte

⁴ Im Bereich der Bauzone stellt der Zonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Kleingehölze dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Erschliessungsplänen festgelegt.

*Wald und Gehölze
(§§ 19/20 NHV)*

§ 3 Bestandesgarantie und AZ-Bonus

ZONENVORSCHRIFTEN (§ 1 KBV)

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

*Bestandesgarantie
§ 34^{bis} PBG*

² In den Zonen W2 und W2d erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnützungsbonus. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 voll ausgerüsteten Wohnungen ab 3 Zimmern, ferner Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen. Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer).

*Bonus für landsparende Bauweise
Zonen W2 und W2d*

³ In den Zonen E2, W2, W2d und G(W) sind bei altrechtlichen Bauten bis zu 2 Geschossen kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Ausnutzungsziffer um maximal 20% überschritten werden, vorausgesetzt, dass weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

*Bonus für altrechtliche Bauten
Zonen E2, W2, W2d, W3 und G(W)
(§ 39.2 KBV)*

⁴ In den Zonen W3 und K2 darf die zonenmässige Geschosszahl nur durch An- und Nebenbauten unterschritten werden. Die Baukommission kann Gebäude mit weniger Geschossen ausnahmsweise zulassen, wenn dies den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt und die erlaubte Ausnutzung zu mindestens 3/4 ausgeschöpft wird.

*Unterschreitung der Geschosszahl
Zonen W3 und K2
(§ 19 KBV)*

§ 4 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

GESTALTUNGSPLÄNE (§§ 44-47 PBG)

¹ Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Zweck und Inhalt

² Wo der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festlegt, muss vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, mit dem mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (z.B. Bauweise, Nutzung, Aussenraumgestaltung) und Massnahmen für eine gute Einpassung in die Umgebung festzulegen sind. Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen oder auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

³ Im Interesse einer besonders guten Gestaltung oder einer haushälterischen Nutzung des Landes oder wenn der Zweck der Baute dies erfordert kann der Gemeinderat im Rahmen eines Gestaltungsplans Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten. Ohne separate Umzonung darf dabei die Geschosshöhe um höchstens 1 Geschoss und die Ausnützung um maximal 50% erhöht werden.

Abweichungen von den ordentlichen Bestimmungen

⁴ Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Fachberatung und Kosten

§ 5 Flachdächer

FLACHDÄCHER

In den Zonen W2, W2d, W3, und G(W) sind neue Flachdächer von mehr als 25 m² Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse, Abstellplatz u. dgl. dienen.

Begrünung

§ 6 Leitungen im Bereich von Kulturobjekten und empfindlichen Zonen

LEITUNGEN

¹ Leitungen sind so zu konzipieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Grundsatz

² Im Sichtbereich von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekten sowie in den Wohnzonen, ferner in den Zonen K2, ÖBA, SBP und der Waldrandschutzzone sind Leitungen unterirdisch zu führen, soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern.

Geltungsbereich und unterirdische Führung

§ 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

GRÜNFLÄCHENZIFFER (§ 36 KBV)

In den Zonen K, G(W) und A dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

§ 8 Bauten ausserhalb der Bauzone

AUSSERHALB DER BAUZONE (ART. 24 RPG; § 38 FF PBG)

¹ Ausserhalb der Bauzone dürfen nur zonenkonforme sowie ausnahmsweise standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Kantonale Bau- und Justizdepartement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmebewilligung und über allfällige damit zusammenhängende Einsprachen.

Zulässige Bauten

² Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke. *Erschliessung*

³ Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen. *Bauweise*

⁴ Erlaubt sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit hangparalleler First und beidseits gleicher Neigung von 25° bis 45°. Gehrschilder und Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Sie dürfen bis 55° geneigt sein. Die Eindeckung hat mit Tonziegeln oder Faserzementplatten in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen. *Gestaltung der Bauten*

⁵ Die Baukommission kann Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind, ferner bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen. *Ausnahmen*

BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften und die Massvorschriften gemäss Tabelle im Anhang I. *Tabelle im Anhang*

§ 9 Wohnzone für Einzelgebäude

WOHNZONE FÜR EINZELGEBÄUDE E2 (§ 30 PBG)

¹ Die Wohnzone für Einzelgebäude dient dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Zugelassen sind die Wohnnutzung ferner nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen. *Zweck*

² Es sind beidseits gleich geneigte Satteldächer vorzusehen. Flach- und Pultdächer sind erlaubt für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 25 m² Grundfläche. Talseits darf die Traufe nicht höher liegen als bergseits. Giebelkarnen und Schleppgaupen sind zulässig, ebenso liegende Dachflächenfenster bis max. 0.70 m² Lichtfläche. *Gestaltung*

§ 10 Wohnzonen W2, W2d und W3

WOHNZONEN W2, W3, W4 (§ 30 PBG)

Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. *Zweck*

§ 11 Kernzone K2**KERNZONE K2
(§ 31 PBG)**

¹ In der Kernzone sind nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Gasthäuser, Kleingewerbe, Büros, Ateliers und dergleichen, ferner öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Wohnnutzung zugelassen. Neubauten mit reiner Wohnnutzung sind nur zulässig, wenn sie mindestens 2 Wohnungen ab 3 Zimmern aufweisen. Nicht zugelassen sind Verkaufszentren mit mehr als 500 m² Nettoverkaufsfläche.

Nutzung

² Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Bebauung einzufügen. Für die Hauptbauten sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° (von 360°) gestattet.

*Gestaltung***§ 12 Gewerbezone mit Wohnanteil****GEWERBEZONE G(W)
(§ 32 PBG)**

¹ Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Wohngebiet.

Zweck

² Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Untersagt sind Industrie- und reine Lagerbauten.

*Nutzung***§ 13 Arbeitszone****ARBEITZZONE (A...)
(§ 33 PBG)**

¹ Die Arbeitszone ist bestimmt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Die maximale Bauhöhe ist der Zonenkurzbezeichnung in Klammern beigefügt.

Zweck

² Gebäude mit Lagerflächen über 1000 m² Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten durch den Betrieb in unmittelbarer Nähe realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und zulässige Wohnungen.

Lagerflächen

³ Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn

Gestaltungsplan-Pflicht

a) sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG). Dies ist insbesondere der Fall bei mehr als 1'500 m² reiner Lagerfläche oder mehr als 5 Verladerampen oder mehr als 15'000 m³ Bruttolagervolumen sowie bei Bauvorhaben mit UVP-Pflicht.

b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.

⁴ Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen. Wo die Arbeitszone an die Wohnzone grenzt, ist der im Zonenplan dargestellte Immissionsschutzstreifen mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und soweit nötig mit zusätzlichen Immissionsschutzmassnahmen wie Wällen, Lärmschutzwänden etc. auszustatten. Die Hecke ist periodisch zurückzuschneiden.

*Grünflächen**Immissionsschutzstreifen*

§ 14 Zone für Energieerzeugung**ZONE FÜR ENERGIEERZEUGUNG
(§ 33 PBG)**

Diese Zone umfasst das Areal des Kernkraftwerkes. Für Bauten und Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Kernkraftwerkes stehen, gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Strahlenschutz. für alle anderen Bauvorhaben sind die Bestimmungen der Arbeitsplatzzone 2 (A2) anwendbar.

§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**ÖFFENTLICHE ZONE ÖBA UND ÖA
(§ 34 PBG)**

¹ Diese Zone ÖBA ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und - analog zu den Bestimmungen für zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzone - angemessen erweitert werden.

Zone ÖBA

² Die Zone ÖA dient dem Bau öffentlicher Anlagen ohne grössere Hochbauten. Es sind nur eingeschossige Bauten bis max. 40 m Länge zugelassen. Sie sind auf das zum Betrieb der Anlage nötige Mass zu beschränken.

Zone ÖA

³ Die Zonen ÖBA und ÖA werden der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.

*Abtretungspflicht***§ 16 Spezialzone Ballypark SBP****SPEZIALZONE BALLYPARK SBP
(§ 37TER PBG)**

¹ Die Spezialzone Ballypark dient der Erhaltung des Ballyparks als Park- und Naturlandschaft sowie als wichtiges regionales Naherholungsgebiet.

Zweck

² Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, nötige Unterhaltsmassnahmen sowie Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, wenn sie zur Erreichung des Zonenzwecks nötig sind und sich in die bestehende Anlage einordnen.

Nutzung

³ Zuständig für die Aufsicht und den Unterhalt ist die Spezialkommission Ballypark. Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten ist die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

*Zuständigkeit***§ 17 Waldrandschutzzone****WALDRANDSCHUTZZONE
WSZ**

¹ Die Waldrandschutzzone dient dem Schutz und der Freihaltung von Waldrändern.

Zweck

² Zugelassen sind die landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park sowie zur Tierhaltung.

Nutzung

³ Hochbauten bis max. 10 m² Grundfläche und max. 3m Höhe sind zulässig, soweit sie für die nach Abs. 2 mögliche Nutzung nötig sind. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, renoviert und umgebaut werden. Im Bereich des gesetzlichen Waldabstands von 20 m bleiben Ausnahmegewilligungen gemäss § 9 Forstgesetz vorbehalten.

Bauten und Anlagen

⁴ Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Terrainveränderungen

§ 18 Reservezone**RESERVEZONE R
(§ 27 PBG)**

Die Reservezone ist für eine spätere bauliche Nutzung bestimmt. Bis zur Zuordnung zu einer bestimmten Bauzone im Nutzungsplanverfahren gelten die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone.

§ 19 Landwirtschaftszone**LANDWIRTSCHAFTSZONE LW
(§ 37BIS PBG)**

¹ Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens. *Zweck*

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 37^{bis} PBG und die Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone. *Übrige Bestimmungen*

§ 20 Grundwasserschutzzonen**GRUNDWASSERSCHUTZZONEN
(§ 36 PBG) GWS**

¹ Grundwasserschutzzonen schützen das Grundwasser gegen schädigende Einflüsse hygienischer, bakteriologischer oder chemischer Art.

² Die Abgrenzung der Schutzzonen ist in den folgenden Plänen dargestellt:

- a) Pumpwerk Spitzacker: Im Schutzzonenplan "Grundwasserfassung Spitzacker" (RRB Nr. 1595 vom 1.6.82).
- c) Pumpwerk Ballypark: Im Schutzzonenplan "Grundwasserschutzzone Ballypark" (RRB Nr. 436 vom 28.2.2000).

³ Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den zugehörigen Schutzzonen-Reglementen, die bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden können. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

§ 21 Ortsbildschutzzone**ORTSBILDSCHUTZZONE OBS
(§§ 36 U. 119 PBG)**

¹ Die Ortsbildschutzzone hat den Zweck, geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte oder für das Ortsbild wichtige Bauten und Freiräume zu erhalten und aufzuwerten. *Zweck*

² Sie ist einer Bauzone überlagert. Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gelten die nachfolgenden Vorschriften.

³ Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Aussenantennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Sende- und Empfangsanlagen sind so zu platzieren, dass sie nicht stören. *Gestaltung*

⁴ Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach von 30° - 45° beidseitig gleicher Neigung und nicht engobierter Tonziegel-Eindeckung auszuführen, in Anpassung an bestehende Bauten auch steiler. Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. *Dächer*

⁵ Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise und ohne sichtbares Mauerwerk gestattet, wenn eine andere Belichtung des Dachgeschosses nicht möglich ist. Dacheinschnitte sind verboten. Einzelne Dachflächenfenster bis 0,60 m² Lichtfläche sind gestattet, wenn sie sich ziegelbündig in die Dachfläche einfügen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden und total 1/4 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zugelassen, wenn sie als Dachhaut ausgeführt werden und sich harmonisch in das Dach einfügen. Auf die Dachfläche aufgesetzte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind unzulässig.

*Dachaufbauten,
Dachflächenfenster,
Sonnenenergieanlagen*

⁶ Die Baubehörde unterbreitet Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone, welche das Ortsbild betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur empfehlenden Begutachtung. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

*Begutachtung durch die Kantonale
Denkmalpflege*

⁷ Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften der entsprechenden Zone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

§ 22 Bauzone mit Bauverbot (§36. 2 PBG)

BAUZONE MIT BAUVERBOT BZB (§§ 36 U. 119 PBG)

¹ Die Bauzone mit Bauverbot umfasst Grundstücke oder Teile von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die besonders exponiert liegen und aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes oder des Grundwasserschutzes nicht überbaut werden sollen. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.

Zweck

² Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone. Die Flächen dürfen in die Ausnützungsziffer (anrechenbare Landfläche) eingerechnet, jedoch nicht mit Hochbauten überbaut werden. Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Sie sind nur erlaubt, wenn sie natürlich wirken. Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe sind zugelassen, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen allfälliger weiterer Überlagerungszone.

§ 23 Landschaftsschutzzone

LANDSCHAFTSSCHUTZZONE LS (§ 36 PBG)

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der typischen Landschaft sowie von besonders reizvollen gut einsehbaren oder besonders naturnahen Landschaftsräumen.

Zweck

² Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Unzulässig ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen. Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu erhalten und zu pflegen.

³ Der Bau von Erschliessungsanlagen, kleinerer Bienenhäuser und Weidunterstände ist gestattet, wenn diese zur Bewirtschaftung nötig oder auf den Standort angewiesen sind.

Gestaltung

BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE

§ 24 Naturobjekte erhaltenswert

NATUROBJEKTE ERHALTENSWERT (§§ 119 FF PBG)

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden.

Bedeutung

² Eine Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission erfolgen. Abgehende Bäume sollen nach Möglichkeit - auf freiwilliger Basis - mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten ersetzt werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen.

Ersatz

³ Zuständig ist die Umweltschutzkommission.

Zuständigkeit

§ 25 Gebäude / Kulturobjekte geschützt

KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung.

Bedeutung

² Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Zuständigkeit

³ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

§ 26 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert

KULTUROBJEKTE SCHÜTZENSWERT

¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

Zweck

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur bewilligt, wenn die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist, andernfalls nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Abbruch

³ Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur empfehlenden Stellungnahme.

Zuständigkeit

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

§ 27 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert**KULTUROBJEKTE
ERHALTENSWERT**

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Gretzenbach. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Erscheinung und Substanz möglichst erhalten werden.

Zweck

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist oder er im öffentlichen Interesse liegt.

Abbruch

³ Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

*Vorabklärungen***HINWEISE AUF KANTONALE ZONEN (ORIENTIERUNGSINHALTE)****§ 28 Kantonale Schutzzonen (Uferschutzzone)****KANTONALE SCHUTZZONEN
(§§ 22 FF NHV)**

¹ Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung

² Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes.

§ 29 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft**VORRANGGEBIET N+L V(G)
(§§ 119 FF PBG)**

¹ Das Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller, vielfältiger, erlebnisreicher Landschaften und den Schutz der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Zweck

² Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.

Nutzung

³ Das Vorranggebiet ist der Landwirtschaftszone, dem Wald oder anderen Schutzzonen überlagert. Es gelten somit zusätzlich die Bestimmungen der jeweiligen Zone, soweit sie dem Zweck des Vorranggebietes Natur und Landschaft nicht entgegenstehen.

Weitere Bestimmungen

⁴ Das Schutzziel wird aufgrund von § 119bis PBG mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümern sichergestellt. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Schutzmassnahmen z.B. durch Einzelverfügung gemäss § 122 PBG. Die Koordination der Massnahmen erfolgt durch das Kant. Amt für Raumplanung, Abteilung Naturschutz.

Vereinbarungen

§ 30 Archäologische Fundstellen**ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

¹ Archäologische Funde und Fundstellen werden durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 unmittelbar geschützt. Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die archäologische Funde betreffen könnten.

*Bewilligungspflicht***§ 31 Durch Abfälle und Schadstoffe belastete Standorte (Art. 32c und 34 USG)****ABFALLBELASTETE STANDORTE
(ART 32 USG)**

¹ Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den "Kataster der belasteten Standorte" nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim Amt für Umwelt AfU geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Er gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

Bedeutung

² Bei Bauvorhaben auf "Durch Abfälle belasteten Standorten" sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen. Anfallender Aushub ist entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen.

Massnahmen

³ Allfällige Nutzungseinschränkungen in Gebieten mit schadstoffbelasteten Böden werden durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt. Es gelten die Bestimmungen der kant. VO über die Abfälle, der VO über die Sanierung belasteter Standorte und die VO über die Belastungen des Bodens.

*Zusätzliche Bestimmungen***SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN****§ 32 Ausnahmen****AUSNAHMEN
(§§ 138 FF PBG; § 67 KBV)**

¹ Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

² Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

*Auflagen***§ 33 Übergangsbestimmungen****ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

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

Inkrafttreten

² Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

Hängige Gesuche

³ Aufgehoben sind das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gretzenbach vom 13.6.89 und alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Aufgehobene Bestimmungen

AUFLAGE- UND GENEHMIGUNGSHINWEISE

Das Zonenreglement wurde vom 7. Juni bis 6. Juli 2001 und 5. November bis 4. Dezember 2001 öffentlich aufgelegt und am 18. Dezember 2001 vom Gemeinderat Gretzenbach genehmigt.

Für die Gemeinde Gretzenbach

Der Gemeindepräsident
Hanspeter Jeseneg

Der Gemeindeschreiber
Hans Beer

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2003/755 vom 29. April 2003 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Der Staatsschreiber:
Dr. Konrad Schwaller

ZONENREGLEMENT GRETZENBACH: SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN

Zonenschema	Bestimmung	GZ ¹ Geschosszahl	GH Gebäudehöhe max.	GL ² Gebäuelänge max.	AZ ³ Regel (Wohnen)	AZ ⁴ Bonus (Verdichtet)	AZ ⁵ Bonus (Altbauten)	GFZ ⁶ Grünflächenziffer	ES ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§ 3 Abs. 2 ZR	§ 3 Abs. 3 ZR	§36 KBV § 7 ZR	Art 43 LSV § 2 Abs. 2
E2	§ 9 ZR §30 PBG	1-2 G	7.00 m (H 4.50 m) ⁸	25 m	0.30	-	20%	40%	II
W2	§ 10 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	30 m	0.30	0.05	20%	40%	II
W2d	§ 10 ZR §30 PBG	2 G	7.50 m	30 m	0.40	0.05	20%	40%	II
W3	§ 10 ZR §30 PBG	3 G siehe §3 ⁴	10.50 m	40 m	0.60	-	bis 2G: 20% 3G: 0%	40%	II
K2	§ 11 ZR §31 PBG	2 G siehe §3 ⁴	7.00 m	40 m	0.60 (W 0.40)	-	bis 2G: 20% 3G: 0%	40%; pro Baum 40m2	II
G(W)	§ 12 ZR §32 PBG	1-2 G	7.50 m	-	0.50 (W 0.30)	-	0.05	30%; pro Baum 40m2	III
A1(...)	§ 13 ZR §33 PBG	frei	gemäss Zonenplan	-	-	-	-	20%; pro Baum 40m2	IV
A2(...)	§ 13 ZR §33 PBG	frei	gemäss Zonenplan	-	-	-	-	20%; pro Baum 40m2	III
EN	14 ZR §36 ² PBG	Bauten und Anlagen des KKG gemäss Bundesgesetz über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Strahlenschutz. Andere analog Zone A1.							III
ÖBA/ÖA	§ 15 ZR §34 PBG	1-3 G ÖA 1G	10.50 m ÖA 4.50m	- ÖA 40m	-	-	-	-	ÖBA II ÖA III
SBP	§ 16 ZR §36 ² PBG	Nur nötige Unterhaltsmassnahmen erlaubt sowie Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen. Aufsicht und Unterhalt durch die Spezialkommission Ballypark.							III
WSZ	§ 17 ZR	1 G	3.00 m	Landwirtschaft, Garten oder Park. Tierhaltung erlaubt. Bauten nur soweit nötig. Keine Terrainveränderungen.					III
R	§ 18 ZR §27 PBG	Bis zur Umzonung in eine Bauzone im Nutzungsplanverfahren gelten § 8 ZR und die kant. Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38 und 38 ^{bis} PBG).							III
LW	§ 19 ZR §37 ^{bis} PBG	1-2 G	7.50 m	Es gelten § 37 ^{bis} PBG und die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§§ 38 und 38 ^{bis} PBG u. § 8 ZR).					III
ÜBERLAGERUNGSZONEN (Übrige Vorschriften siehe Grundnutzungszone)									
GWS	§ 20 ZR §24 ² PBG	Exakte Abgrenzung siehe Schutzzonenplan. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Schutzzonen-Reglementen. In der Zone 1 ist die Nutzung stark eingeschränkt. Es besteht ein Bauverbot.							
OBS	§ 21 ZR §24 ² PBG	Siehe Vorschriften der Nutzungszone. Typologische Einpassung von Bauten, Anlagen. Erhaltung von Grünstrukturen. Minimale Terrainveränderungen. Begutachtung durch die Denkmalpflege.							
BZB	§ 22 ZR §24 ² PBG	Ausnützung gemäss Grundnutzungszone, jedoch keine Hochbauten. Terrainveränderungen minimal. Stützmauern maximal 80 cm hoch.							
IMS	§ 13 ZR §24 ² PBG	Immissionsschutzstreifen in Arbeitszonen an der Grenze zu Zonen mit Wohnnutzung. Standortgerecht mit Sträuchern zu bepflanzen und zusätzliche Immissionsschutzanlagen soweit nötig							
LS	§ 23 ZR §24 ² PBG	Keine Bauten, bauliche Anlagen und Deponien ausser nötige standortbedingte Kleinbauten. Erhaltung von Grünstrukturen.							

Abkürzungen

(W) Max. Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung
 MFH Mehrfamilienhaus (mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude)
 RH Doppel-, Reihen- oder Atriumhaus (pro Parzelle nur 1 Wohnung)
 ZR Zonenreglement der Gemeinde Gretzenbach

BR Baureglement der Gemeinde Gretzenbach
 PBG Kantonales Planungs- und Baugesetz
 KBV Kantonale Bauverordnung
 NHV Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung
 LSV Lärmschutzverordnung des Bundes

¹ Geschosszahl: In der Zone W3 auch Mindest-Geschosszahl für die Hauptbauten. Nebenbauten u. Ausnahmen → § 3. Abs. 4

² Gebäuelänge: Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

³ Bei gemischter Nutzung darf für das Wohnen maximal die in Klammer gesetzte Ausnützung beansprucht werden.

⁴ Mehrausnützung für Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser (RH). Reihen- und Atriumhäuser pro zusammengebaute Seite. Als zusammengebaut gelten Seiten, wenn sie als öffnungslose Brandmauern auf der Grundstücksgrenze stehen.

⁵ Ausnahmsweise bewilligte Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes bestanden.

⁶ Berechnungsart der Grünfläche siehe § 7 ZR und § 36 KBV.

⁷ Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.86 gilt grundsätzlich für die gesamte Zone. Auf- und Abstufungen sind im Zonenplan dargestellt.

⁸ Gebäudehöhe am Hang: Bei Hanglagen über 20% Neigung in der Zone E2 beträgt die bergseitige Gebäudehöhe 4.50 m.