

Zonenreglement

Gemeinde Etziken

23. Mai 2018

Öffentliche Auflage vom 23.11.2017 bis 22.12.2017
2. Auflage Anhang A vom 1.11.2018 bis 29.11.2018

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Etziken
mit Beschluss vom 6.6.2018

Der Gemeindepräsident

B. Meyer



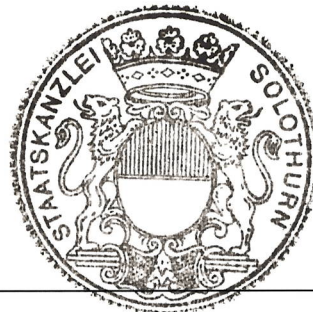
Die Gemeindeschreiberin:

O. Jäggi

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit Beschluss Nr. 524 vom 26. März 2019

Der Staatsschreiber:

A. F.



Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 34 vom 23.08.2019

Das vorliegende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Etziken tritt gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 6.6.2018 sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. 524 vom 26. März 2019 in Kraft.

1. Formelle und übergeordnete Vorschriften

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

- | | |
|----------------------------|--|
| 1 Zweck | Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG 711.11 / Stand 1.3.2013) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV 711.61 / Stand 1.3.2013) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Etziken. |
| 2 Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Etziken. |
| 3 Planbeilagen | Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne:
a) Bauzonenplan 1:2'000
b) Gesamtplan 1:5'000
c) Erschliessungspläne 1:1'000 |
| 4 Stellung zum alten Recht | Für Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden, gilt die Besitzstandgarantie nach §34 ^{ter} PBG. |

§ 2 Übergeordnete Bestimmungen

- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Klein- und Nebenbauten | <p><i>Definition</i></p> <p>Als Klein- und Nebenbauten gelten 1-geschossige Gebäude ohne Wohn- oder gewerbliche Nutzung.</p> <p><i>Gestaltung</i></p> <p>Die Klein- und Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung den Hauptbauten unter zu ordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten.</p> <p><i>Grenz- und Gebäudeabstand</i></p> <p>Unter Vorbehalt feuerpolizeilicher, ästhetischer und wohngygienischer Interessen haben die Klein- und Nebenbauten keinen Gebäudeabstand einzuhalten. Die Grenzabstände richten sich nach Anhang II KBV.</p> |
|--------------------------|---|

- 2 technische Anlagen oder Einrichtungen an Gebäuden
- Parabolantennen*
Parabolantennen sind mit einem maximalen Durchmesser von 1.0m zulässig und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- Sonnenkollektoren / Fotovoltaik Anlagen*
Genügend angepasste und nicht im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG auf geschützten Objekten vorgesehene Solaranlagen sind nicht baubewilligungspflichtig. Es gilt jedoch die Meldepflicht an die kommunale Baubehörde. Ein entsprechendes Merkblatt sowie das Formular zur Meldung von Solaranlagen (siehe **Beilage [B]**) stehen auf der Homepage der Gemeinde (www.etziken.ch) zur Verfügung.
- Mobilfunkanlagen*
Mobilfunkanlagen dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- 3 Nutzungsbonus
- Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, maximal einen Nutzungsbonus von 20% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilen.
- 4 Baumäquivalent
- Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in ausgewiesenen Zonen (siehe **Beilage [A]** „*Baumasse und Nutzungsziffern*“) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines Baumes muss dabei mindestens 10cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum, dürfen so 30m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen so 50% der Grünflächen kompensiert werden.
- 5 Sexgewerbe
- In sämtlichen Wohn- und Mischzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars oder ähnliches) nicht zulässig.

§ 3 Unterteilung der Zonen und Gebiete

1	Bauzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2
		Wohnzone 3-geschossig	W3
		Kernzone Erhaltung 2-geschossig	KER
		Landwirtschaftliche Kernzone „unterer Sumpf“	S
		Gewerbezone ohne Wohnen	G
		Industriezone	I
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	oeBA
2	Nicht Bauzonen	Landwirtschaftszone	LW
3	Schutzzonen	Uferschutzzone <i>(kommunal)</i>	US
		Landschaftsschutzzone <i>(kommunal)</i>	LSS
4	Gebiete	belastete Standorte	
5	Einzelobjekte	Kulturobjekte <i>(geschützt / erhaltenswert)</i>	
		Hecken und Ufergehölze	
		Einzelbäume und Baumgruppen	
6	Nutzung	Die Nutzung der Zonen und Gestaltungsvorschriften richten sich nach den §§ 30 ff PBG sowie den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 4	Wohnzone 2-geschossig	W2
1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Ein- / Doppel Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	vgl. Beilage [A] „Baumasse und Nutzungsziffern“ des vorliegenden Reglements	
§ 5	Wohnzone 3-geschossig	W3
1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	vgl. Beilage [A] „Baumasse und Nutzungsziffern“ des vorliegenden Reglements	
§ 6	Kernzone Erhaltung 2-geschossig	KER
1 Zweck	Erhaltung des Dorfbildes mit seiner Durchmischung von Wohnen und dörflichem Gewerbe sowie seinem erhaltenswerten Strassenbild von baulich und geschichtlich wertvollen Bauten und ihrer Umgebung	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie nicht störende und dem Charakter der Zone angepasste Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	vgl. Beilage [A] „Baumasse und Nutzungsziffern“ des vorliegenden Reglements	
5 Besondere Bestimmungen	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.	

§ 7 Landwirtschaftliche Kernzone „unterer Sumpf“ S

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung sowie massvolle Nutzung der bestehenden Gebäudegruppe im Gebiet "Unterer Sumpf" |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnungen, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten. |
| 3 | Bauweise | Gemäss vorhandenem Baubestand. |
| 4 | Baumasse | vgl. Beilage [A] „ <i>Baumasse und Nutzungsziffern</i> “ des vorliegenden Reglements |
| 5 | Besondere Bestimmungen | <p>Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.</p> <p>Die Stellung neuer Baukörper muss sich an den bestehenden Strukturen orientieren und einordnen. Neue Baukörper dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten.</p> <p>Dachvorsprünge sind analog zu den bestehenden Baukörpern, ortstypisch auszubilden.</p> <p>Abweichungen von diesen besonderen Bestimmungen sind nur bei Klein- und Nebenbauten zulässig.</p> <p>Es gilt §34^{bis} PBG zu beachten.</p> |

§ 8 Gewerbezone (ohne Wohnen) G

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck | Gewerbe mit eingeschränkter Wohnnutzung |
| 2 | Nutzung | In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen gestattet. |
| 3 | Bauweise | offen |
| 4 | Baumasse | vgl. Beilage [A] „ <i>Baumasse und Nutzungsziffern</i> “ des vorliegenden Reglements |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden. |

§ 9 I Industriezone

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung und Entwicklung bestehender Betriebsstandorte |
| 2 | Nutzung | Industrie-, Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. |
| 3 | Bauweise | offen |
| 4 | Baumasse | vgl. Beilage [A] „ <i>Baumasse und Nutzungsziffern</i> “ des vorliegenden Reglements |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

Überschüssiger Humus ist zur Aufwertung von Fruchtfolgeflächen in der Region zu verwenden. Dazu muss die Bauherrschaft im Rahmen des Bauseuchverfahrens mit der zuständigen Fachstelle des kantonalen Amtes für Umwelt Kontakt aufnehmen. |

§ 10 oeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben sowie für kulturelle Anlässe benötigten Flächen |
| 2 | Nutzung | öffentliche sowie öffentlichen und kulturellen Zwecken dienende Bauten und Anlagen |
| 3 | Bauweise | offen |
| 4 | Baumasse | vgl. Beilage [A] „ <i>Baumasse und Nutzungsziffern</i> “ des vorliegenden Reglements |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §34 PBG und §§ 42 ff PBG unterstellt. |

3. Nicht - Bauzonen

§ 11	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutze von Natur und Landschaft	
2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstproduktion sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von RPG und PBG.	
3 Baumasse	vgl. Beilage [A] „ <i>Baumasse und Nutzungsziffern</i> “ des vorliegenden Reglements	
4 Besondere Bestimmungen	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) an den ortsüblichen, bestehenden Strukturen zu orientieren und einzuordnen. Neue Baukörper dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten und haben sich auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung in das Landschaftsbild einzuordnen. Ein neuer Standort ist in Abwägung sämtlicher Interessen zu wählen. Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelgrüner oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Für Bauvorhaben innerhalb des Gebiets von besonderer Schönheit und Eigenart (Juraschutzzone) ist die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu beachten. Abweichungen von diesen besonderen Bestimmungen sind nur bei Klein- und Nebenbauten zulässig.	

4. Schutzzonen

§ 12	Uferschutzzone <i>(kommunal)</i>	US
1 Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation mittels Vereinbarung mit den Bewirtschaftern	
2 Nutzung	extensive landwirtschaftliche Nutzung, soweit mit dem Zweck nach Abs.1 vereinbar Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen am Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. der Unterhalt sowie notwendige Ergänzungen (Ersatzneubauten) bestehender Anlagen sind gestattet	
§ 13	Landschaftsschutzzone <i>(kommunal)</i>	LSS
1 Zweck	Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern	
2 Nutzung	gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone, soweit mit dem Zweck nach Abs.1 vereinbar Die Landschaftsschutzzone ist von aller Art Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen können für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände bewilligt werden, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Entsprechende Anfragen sind an die kommunale Baubehörde zu richten. Der Unterhalt sowie notwendige Ergänzungen (Ersatzneubauten) bestehender Anlagen sind gestattet.	

5. Gebiete

§ 14 belastete Standorte

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Beschreibung | Bei Kenntnis oder bei einem Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des mineralischen Untergrundes wird ein Gebiet als belasteter Standort bezeichnet. |
| 2 | Kartierung | Belastete Standorte werden gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet und durch die kantonalen Fachstellen des Amtes für Umwelt nachgeführt. Dieser Kataster ist öffentlich zugänglich und unter www.afuso.ch einsehbar. Die belasteten Standorte werden nicht in den kommunalen Plänen dargestellt. |
| 3 | Handlungsanweisung | <p>Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vorgängig zur Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen und je nach Bauvorhaben ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Bei Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährungsabschätzung durchzuführen.</p> <p>Eine Baubewilligung auf einem belasteten Standort kann von der kommunalen Baubehörde erst erteilt werden, wenn das kantonale Amt für Umwelt vorgängig eine Beurteilung nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung vorgenommen und das Entsorgungskonzept genehmigt hat. Diese Beurteilung und Genehmigung sind integrierender Bestandteil der Baubewilligung.</p> |

6. Einzelobjekte

§ 15 Kulturobjekte (*geschützt / schützens- und erhaltenswert*)

- | | |
|---|--|
| 1 Grundsatz | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind den kantonalen Behörden zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Diese Bauvorhaben verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. |
| 2 Geschützte Objekte | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres besonderen Naturwertes oder ihrer architektonischen, kulturellen oder historischen Bedeutung durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Fachstelle Naturschutz oder der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen. |
| 3 schützens- und erhaltenswerte Objekte | Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und/oder als Bestandteil des Ortsbildes oder einer Gebäudegruppe (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Substanz zu erhalten. Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für Neubauten Lage, Stellung, Proportionen sowie die Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen. |

- 4 Auflistung gemäss Eintrag Zonenplan
- Geschützte Kulturobjekte:
- A: GB Nr. 222; Haustüre Bauernhaus Luzernstr. 14, mit Jahreszahl 1834
- B: GB Nr. 174; Votivkreuz an der Kreuzung Hünenstrasse/Luzernstrasse

Schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte:

- 1: GB Nr. 101; Wegkreuz an der Bolkenstrasse, mit Jahreszahl 1980
- 2: GB Nr. 239; Wasserturm
- 3: GB Nr. 217; Gebäude Hünenstrasse 1 (ehemalige Käserei)
- 4: GB Nr. 122; Speicher Bolkenstrasse 5a
- 5: GB Nr. 283; Wegkreuz beim ehemaligen Feuerweiher an der Luzernstrasse, mit Jahreszahl 1680 / Kruzifix von 1880

§ 16

Naturobjekte erhaltenswert

(Einzelbäume und Baumgruppen)

- 1 Erhaltung
- Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume direkt oder indirekt gefährden, sind zu vermeiden.
- 2 Ersatzpflanzung
- Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.
- Markante Einzelbäume sind im Bauzonen- und im Gesamtplan dargestellt.

7. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 17 Verfahren

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.

§ 18 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 Das Reglement findet in allen Verfahren Anwendung, in welchen nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 19 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere das Zonenreglement mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2004/2049 vom 25.10.2004.