

EINWOHNERGEMEINDE LÜSSLINGEN

ZONENREGLEMENT

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	§ 1
PLÄNE UND REGLEMENTE	§ 2
ZONENVORSCHRIFTEN	§ 3 bis § 22
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	§ 23

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

1 Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

2 Zuständige Behörde im Nutzungsplanverfahren

Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.

3 Zuständige Behörde im Baubewilligungsverfahren

Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.

§ 2 Pläne und Reglemente

1 Zonenplan

Der Zonenplan besteht aus dem Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und dem Gesamtplan im Massstab 1:5000. Er bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung und Ausnützung. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.

2 Erschliessung

a) Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1:2000 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörenden Trottoirs und Baulinien.

b) Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung und Antennenanlagen im Rahmen des Zonenplanes fest.

c) Massgebend für den Zeitpunkt und die Kostenverteilung der Erschliessung sind das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.

3 Strassenbenennung

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 3 Zonen

1 Bauzonen

Das Gemeindegebiet von Lüsslingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:

Wohnzone eingeschossig § 4

E 1

Wohnzone zweigeschossig § 5

W 2

Wohnzone dreigeschossig § 6	W 3
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht § 7	
Gewerbezone § 8	G
Industriezone § 9	I 1
Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe § 10	I 2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11	ÖBA
Kernzone § 12	K
Freihaltezone § 13	F
2 Schutzzonen	
- Schutzzone Kirchenbezirk § 14	SK
- Ortsbildschutzzone § 15	
- Archäologische Fundstellen § 16	
- Kommunale Uferschutzzone § 17	US
3 Reservegebiete	
- Reservezone für Wohnen § 18	R
4 Einzelobjekte	
- Kulturobjekte § 19	
- Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen § 20	
5 Ausserhalb Baugebiet	
Landwirtschaftszone § 21	L
6 Programmatischer Inhalt	
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft § 22	N+L

§ 4 Wohnzone eingeschossig E 1

1 Zweck
Einfamilienhauszone

2 Nutzung
In der Wohnzone E 1 sind eingeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

3 Bauweise
Freistehende Einfamilienhäuser

4 Baumasse

Ausnützungsziffer	max. 0.30
Geschosszahl	1 G
Gebäudehöhe	max. 4.50 m

5 Gestaltung
Dachform: Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25°, max. 45°; Gehrschilder / Walme max. 55°
Bedachung: Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement.

6 Umgebung
Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

7 Empfindlichkeitsstufe
- ES 11

§ 5 Wohnzone zweigeschossig

W 2

1 Zweck
Normale Wohnzone

2 Nutzung
In der Wohnzone W 2 sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

3 Bauweise
Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer	max. 0.40
Geschosszahl	1 oder 2 G
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Reduzierte Gebäudehöhe (im Bauzonenplan vermerkt)	max. 6.50 m

5 Gestaltung
Dachform: Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25', max. 45';
Gehrschilder / Walme max. 55"
Bedachung:
Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement.

6 Umgebung
Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

7 Besonderes
Die zukünftige Parzellierung im Gebiet Grossmatt ist im Entwurf mit der Bau- und Werkkommission zu besprechen und zu bereinigen.

8 Empfindlichkeitsstufe
Es 11 (Aufstufungen in ES 111 sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 6 Wohnzone dreigeschossig

W 3

1 Zweck
Zone für Wohnbauten mit gemischter Nutzung

2 Nutzung
In der Wohnzone W 3 sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind zwei oder drei Geschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss im Dach zu realisieren ist.

3 Bauweise
Ein- und Mehrfamilienhäuser

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer	max. 0.50
Geschosszahl	2 oder 3 G
Gebäudehöhe	max. 7,50 m

5 Gestaltung

Dachform: Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25°, max. 45°, Gehrschilder / Walme max. 55°

Bedachung: Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement.

6 Umgebung

Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben

7 Empfindlichkeitsstufe

ES 11

§7 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

GP Dorfstrasse

Folgende Anforderungen sind in diesem Gebiet für den Gestaltungsplan massgebend:

1 Zweck

In der Kernzone mit Gestaltungsplan-Pflicht sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es soll eine Überbauung realisiert werden, die sich ins Ortsbild einfügt. Es sind maximal drei Hauptbauten zulässig.

2 Bauweise

Es ist auf die Stellung und Massstäblichkeit der angrenzenden Gebäude Bezug zu nehmen. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.

3 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse.

4 Umgebung

Die bestehenden Hochstamm-Obstbäume sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

5 Änderungen

Die Baukommission kann nach Rücksprache mit der Denkmalpflege kleinere Abweichungen im Gestaltungsplan betreffend der vorliegenden Bestimmungen vornehmen.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES 11

§8 Gewerbezone

G

1 Zweck

Gewerbezone mit Wohnnutzung

2 Nutzung

In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen.

3 Bauweise

Offene Bauweise

4 Baumasse

Gebäudehöhe
Grünflächenziffer

max. 7.50 m
min. 20 %

5 Umgebung

3 Baumasse
Gebäudehöhe

max. 10.50 m

4 Umgebung

Die Umgebung von Bauten, sowie die Anlagen sind im Rahmen der Zweckbestimmung stark zu durchgrünen und naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

5 Besondere Bestimmungen

Land in dieser Zone unterliegt der Abtretungspflicht gemäss §§ 42 PBG.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES 11

§ 12 Kernzone

K

1 Zweck

Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den ortstypischen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen (Hochstamm-Obstkulturen).

2 Nutzung

In der Kernzone sind landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude, Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Bauweise

Das Gesamtbild dieses Dorfteils ist in seiner Struktur, Nutzung und lockeren Bebauung zu erhalten. Sämtliche baulichen Massnahmen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

4 Baumasse

Für Neubauten ist die maximal zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Umgebung festzulegen.

5 Gestaltung

Siehe Ortsbildschutzzone

6 Umgebung

Siehe Ortsbildschutzzone

7 Empfindlichkeitsstufe

ES II (Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

§ 13 Freihaltezone

F

1 Zweck

Gliederung des Siedlungsgebietes,
Freihaltung von Grünflächen

2 Nutzung

Die Freihaltezone soll vorwiegend als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Das Erstellen eines Trockenwetterplatzes ist zulässig. Nicht zulässig sind Hochbauten oder anderweitige Anlagen.

8 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen unauffällig in die Gebäudehülle oder die Umgebung integriert werden.

9 Besondere Bestimmungen

Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der Kant. Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Baubewilligung ist ebenfalls der Denkmalpflege zu eröffnen.

10 Ausnahmen

Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung, Bedachungsmaterial und Dachvorsprung möglich.

§ 16 Archäologische Fundstellen

1 Generelle Vorschriften

In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem Kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme einzureichen.

§ 17 Kommunale Uferschutzzone US

1 Zweck

Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.

2 Nutzung

Erlaubt und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (Zustimmung des Kreisförsters erforderlich). Massgebend sind im wesentlichen die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insbesondere regeln die §§ 31ff Einschränkungen bei der Nutzungsüberlagerung mit Landwirtschaftszone oder Wald.

3 Bauten, Anlagen

Bauten sind nicht zulässig, ausgenommen solche die der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen oder vom Zweck her einen Standort am Ufer erfordern.

4 Besondere Bestimmungen

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und diesen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

§ 18 Reservezone für Wohnen R

1 Zweck

Reserve für eine anfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.

2 Besondere Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen,

§ 19 Kulturobjekte

1 Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

3 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauen bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie 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 Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 20 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

1 Zweck

Die im Zonenplan ausgewiesenen markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind wo immer möglichst zu erhalten.

2 Massnahmen

Sie unterstehen keiner Schutzbestimmung. Massnahmen, welche deren Erhalt gefährden, sind zu vermeiden. Bei der Beseitigung von Bäumen ist wo möglich für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Objekten zu sorgen.

§ 21 Landwirtschaftszone

L

1 Zweck

Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur- und

Landschaft.

2 Nutzung

Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.

3 Bauweise

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

4 Gestaltung

Stellung: Firstrichtung hangparallel

Dachform: Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 35", max. 45", Gehrschilder/Walme max. 55

Bedachung: Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert- jenach bestehenden Bauten und Umgebung.

5 Nicht landwirtschaftliche Bauten

Für die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt die eidg. und kant. Gesetzgebung.

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.

§ 22 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

N+L

1 Zweck

Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

2 Nutzung

Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone §20) soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt,

3 Vereinbarungen Zur Erreichung der Schutz-Ziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

§ 23 Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 Technische Verordnung über Abfälle TVA verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c Umweltschutzgesetz USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft AWW geführt, Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation am jeweiligen Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

Bei Bauvorhaben auf einem "durch Abfälle belasteten Standort" sind vorgängig durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Abfallverordnung KAV zu veranlassen. Sie hat dafür zu sorgen, dass anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell verwertet oder entsorgt wird.

§ 24 Schluss- und Übergangsbestimmungen

1 Verfahren

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes.

2 Inkrafttreten

- a) Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- b) Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

3 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 7. Dezember 1993 aufgehoben.

Öffentliche Auflage vom 20. Mai 1998 bis 20. Juni 1998
und vom 15. Juli 1999 bis 16. August 1999

Vom Gemeinderat beschlossen
Lüsslingen, 27. September 1998 bzw. 23. Juni 1999
Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin-

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 197 genehmigt
Solothurn, 24. Januar
Der Staatsschreiber

Tabelle

Zone Kant. Bauverordnung	Ausnutzungsziffer § 37	Grünflächenziffer §36	Geschosszahl § 16/19	Gebäudehöhe §18	
Wohnzone E1	0.30	----	1	4.50 m	
Wohnzone W2	0.40	----	1 oder 2	7.50 m / 6.50 m	
Wohnzone W3	0.50	----	3	7.50 m	
Gewerbezone G	----	min. 20 %	----	7.50 m	
Industriezone I1	----	min. 10 %	----	15.00 m	
Industriezone I2	----	min. 10 %	----	10.50 m	
Öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA	----	----	----	10.50 m	
Kernzone K	----	----	----	Höhe den best. Bauten anpassen	
Schutzzone Kirchenbezirk	Bestehende Gebäude dürfen erneuert und umgebaut werden. Neubauten dürfen keine errichtet werden (Ausnahme GB Nr. 439).				