

Zonenreglement der Gemeinde Egerkingen

Gestützt auf das Planauflageverfahren, die Gemeinderatsbeschlüsse vom 8. Juli 1998 und 15. Mai 2000 und Regierungsratsbeschlüsse Nr. 406 vom 22. Februar 2000 und Nr. 2426 vom 11. Dezember 2000, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Egerkingen in Kraft:

I. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 1 Zonen

<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet von Egerkingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, ein- bis zweigeschossig	W 1 - 2
	Wohnzone, zweigeschossig	W 2
	Wohnzone, dreigeschossig	W 3
	Kernzone A	K - A
	Kernzone B	K - B
	Gewerbezone mit Wohnanteil	GeW
	Gewerbezone I	Ge I
	Gewerbezone II	Ge II
	Industriezone	In
	Hotellerie- und Dienstleistungszone	HDZ
	Sondernutzungszone für Spielcasino und Freizeitnutzung	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA

<i>Reservezonen</i>	Reservezone	Re
	Reservezone (kant. Interessengebiet)	Re-K
<i>Landwirtschaftszone</i>	Landwirtschaftszone	Lw
<i>Schutzzone</i>	Ortsbildschutzzone A	Ob-A
	Ortsbildschutzzone B	Ob-B
	Kommunale Naturschutzzone	Ns
	Kommunale Uferschutzzone Dünnern/Thalrichbach	Us
	Grundwasserschutzzone	Gs
	Landschaftsschutzzone	Ls
	<i>Andere Zonen</i>	Grünzone
	Kommunale Abbauzone	Ab
<i>Gebiete</i>	Kommunales Vorranggebiet „Höchi Flue“	Vo
	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
	Abbaugelände	
	Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	Geschützte archäologische Fundstellen Einzelbäume	
<i>Nutzungs- und andere Zonen- vorschriften</i>	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 2 Wohnzone, ein- bis zweigeschossig (W 1 - 2)

Nutzung Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Wohnzone W 1-2 angepasst sind.

Pro Gebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Eine grössere Zahl kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, wenn eine gute Einordnung in das Quartierbild nachgewiesen wird.

<i>Baumasse</i>	bei einge- schossiger Bauweise	bei zweige- schossiger Bauweise
Vollgeschosse	1	2
Gebäudehöhe	max. 4.50 m	max. 7.50 m
Firsthöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m
Gebäuelänge		
- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m	max. 25.00 m
- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m	max. 40.00 m
Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen.		
Ausnützungsziffer	max. 0.25	max. 0.35
Grünflächenziffer	min. 40 %	min. 40 %

Empfindlichkeitsstufe ES II.

§ 3 Wohnzone, zweigeschossig (W 2)

Nutzung Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Wohnzone W 2 angepasst sind.

<i>Baumasse</i>	Vollgeschosse	2
	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
	Firsthöhe	max. 10.50 m
	Gebäudelänge	
	- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m
	- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m
	Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen	
	Ausnützungsziffer	max. 0.40 m
	Grünflächenziffer	min. 40 %
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

§ 4 Wohnzone, dreigeschossig (W 3)

<i>Nutzung</i>	Wohnbauten, vorwiegend Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der Wohnzone W 3 angepasst ist.	
<i>Baumasse</i>	Vollgeschosse	max. 3
	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
	Firsthöhe	max. 15.50 m
	Gebäudelänge	max. 40.00 m
	Ausnützungsziffer	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40 %
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

§ 4a Wohnzone, dreigeschossig mit erhöhter Baudichte (W 3a)

(RRB 98 vom 28.1.2008)

Nutzung Wohnbauten, vorwiegend Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der Wohnzone W 3a angepasst ist.

<i>Baumasse</i>	Vollgeschosse	max. 3
	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
	Firsthöhe	max. 15.50 m
	Gebäudelänge	max. 40.00 m
	Ausnützungsziffer	max. 0.70
	Grünflächenziffer	min. 40 %

Naturgefahren Auf der Parzelle GB Nr. 1751 (soweit Zone W3a) muss bei Neubauten die Erdgeschosskote um mindestens 0.40 m über der bestehenden Strassekote (Einschlagstrasse) angeordnet werden.

Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 5 Kernzone A (K - A)

Zweck Die Kernzone A umfasst den zentralen Dorfbereich, welcher als Zentrum ausgebaut oder neu gebildet werden soll.

Nutzung Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind grössere Einkaufszentren, grössere gewerbliche Betriebe, Lagergebäude und freistehende Einfamilienhäuser.

<i>Baumasse</i>		bei zweige- schossiger Bauweise	bei dreige- schossiger Bauweise
	Vollgeschosse	2	3
	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m
	Firsthöhe	max. 10.50 m	max. 15.00 m
	Gebäuelänge		
	- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m	max. 25.00 m
	- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m	max. 40.00 m
	Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen.		
	Ausnützungsziffer	max. 0.50	max. 0.65
	- davon für das Wohnen	max. 0.50	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 20 %	min. 20 %

Gestaltung Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.

Empfindlichkeitsstufe ES III.

§ 6 Kernzone B (K - B)

Zweck Die Kernzone B umfasst Gebiete, die gemischt genutzt werden, aber eine reduzierte Bauhöhe aufweisen, um gewachsene Quartierstrukturen zu erhalten.

Nutzung Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Baumasse Vollgeschosse max. 2

	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
	Firsthöhe	max. 12.00 m
	Gebäudelänge	
	- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m
	- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m
	Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen.	
	Ausnützungsziffer	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 20 %
<i>Gestaltung</i>	Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem Charakter des Strassen- oder Quartierbildes einzuordnen.	
<i>Besondere Bestimmungen</i>	Stellung und Grundrisse der Gebäude entlang der Solothurner- und der Oltnnerstrasse haben der speziellen lärmexponierten Lage Rechnung zu tragen.	
	Die Hauptfirstrichtung der Gebäude entlang der T5 muss parallel zu dieser angeordnet werden.	
	Es sind nur symmetrische Satteldächer von 35 - 45° alter Teilung gestattet. Für 1-geschossige Nebenbauten kann die Baukommission Ausnahmen bewilligen.	
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	ES III.	
§ 7	Gewerbezone mit Wohnanteil (GeW)	
<i>Nutzung</i>	Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Wohnungen in beschränktem	

Mass. Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Betriebe, sowie Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 5 % der realisierten BGF nicht überschreiten.

<i>Baumasse</i>		bei einge- schossiger Bauweise	bei zweige- schossiger Bauweise	bei dreige- schossiger Bauweise
	Vollgeschosse	1	2	3
	Gebäudehöhe	max. 5.50 m	max. 7.50 m	max. 10.50 m
<i>Baumasse</i>	Firsthöhe	max. 10.50 m	max. 12.50 m	max. 15.50 m
	Geschosshöhe			
	- Erdgeschoss	max. 5.00 m	max. 5.00 m	max. 5.00 m
	- Obergeschosse	-	max. 3.50 m	max. 3.50 m
	Ausnützungsziffer	max. 0.30	max. 0.55	max. 0.80
	Grünflächenziffer	min. 35 %	min. 35 %	min. 35 %

Wohnanteil Der Wohnanteil beträgt maximal 30 % der BGF eines Gebäudes oder der in einem Gestaltungsplan-Areal gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche.

Gestaltung Für die Gewerbezone mit Wohnanteil GeW besteht generelle Gestaltungsplanpflicht (ausgenommen bleiben bereits bebaute Grundstücke).

Der Gemeinderat legt die sinnvolle Abgrenzung von Gestaltungsplan-Arealen fest.

Die Gestaltungspläne haben die im Teil-Leitbild über das Industrie- und Gewerbegebiet (Entwicklungs-Leitbild der Gemeinde) festgelegten Zielsetzungen betreffend konzeptioneller Gestaltung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu sichern.

Umgebung Wo die Gewerbezone mit Wohnanteil GeW an eine

andere Zone grenzt (ausgenommen die Zonen Ge und In) oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

Bei reinen Gewerbebauten muss gegenüber Wohnzonen innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Immissions-

abstandes (= Zonenabstand) von 10.00 m eine dichte, zusammenhängende und mindestens 2.00 m hohe Hecken mit vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 8 Gewerbezone I (Ge I)

Zweck

Zone für nicht kundenorientierte Gewerbebetriebe.

Nutzung

Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 5 % der realisierten BGF nicht überschreiten.

Baumasse

Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 14.00 m
Grünflächenziffer	min. 20 %
Überbauungsziffer	max. 50 %

<i>Gestaltung</i>	<p>Für die Gewerbezone Ge I besteht generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehältlich § 44 ff. PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.</p> <p>Die Gestaltungspläne haben die im Teil-Leitbild über das Industrie- und Gewerbegebiet (Entwicklungs-Leitbild der Gemeinde) festgelegten Zielsetzungen betreffend konzeptioneller Gestaltung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu sichern.</p>
<i>Umgebung</i>	<p>Wo die Gewerbezone Ge I an eine andere Zone grenzt (ausgenommen die Zonen Ge II und In) oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.</p> <p>Gegenüber der Wohnzonen muss innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Immissionsabstandes (= Zonenabstand) von 10.00 m eine dichte, zusammenhängende und mindestens 2.00 m hohe Hecke mit vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen.</p>
<i>Ausnahmen</i>	<p>Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer gemäss KBV) kann die Baukommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der gesamten Grünfläche. Vorbehalten bleibt ein Umgebungsplan. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.</p>
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	<p>ES III.</p>

§ 9 Gewerbezone II (Ge II)

<i>Zweck</i>	Zone für Gewerbebetriebe und kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe.	
<i>Nutzung</i>	Höchstens mässig störende Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
<i>Baumasse</i>	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
	Firsthöhe	max. 14.00 m
	Grünflächenziffer	min. 20 %
	Überbauungsziffer	max. 50 %
<i>Gestaltung</i>	Für die Gewerbezone Ge II besteht generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehaltenlich §§ 44 ff. PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.	
	Die Gestaltungspläne haben die im Teil-Leitbild über das Industrie- und Gewerbegebiet (Entwicklungs-Leitbild der Gemeinde) festgelegten Zielsetzungen betreffend konzeptioneller Gestaltung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu sichern.	
<i>Umgebung</i>	Wo die Gewerbezone Ge II an eine andere Zone grenzt (ausgenommen die Zonen Ge I und In) oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.	
	Gegenüber der Wohnzonen muss innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Immissionsabstandes (= Zonenabstand) von 10.00 m eine dichte, zusammenhängende und mindestens 2.00 m hohe Hecke mit	

vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

Ausnahmen Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer gemäss KBV) kann die Baukommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der gesamten Grünfläche. Vorbehalten bleibt ein Umgebungsplan. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

Empfindlichkeitsstufe ES III.

§ 10 Industriezone (In)

Zweck Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.

Nutzung Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Abweichungen zulässig.

<i>Baumasse</i>	Gebäudehöhe	max. 20.00 m
	Grünflächenziffer	min. 15 %

Überbauungsziffer frei

- Gestaltung* Für die Industriezone besteht generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehaltlich §§ 44 ff. PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.
- Die Gestaltungspläne haben die im Teil-Leitbild über das Industrie- und Gewerbegebiet (Entwicklungs-Leitbild der Gemeinde) festgelegten Zielsetzungen betreffend konzeptioneller Gestaltung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu sichern.
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Umgebung* Wo die Industriezone landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.
- Ausnahmen* Gegenüber den Gebäudehöhen können Mehrhöhen für besondere betriebsbedingte technische Installationen bewilligt werden. Bei Attikageschossen gelten die Bestimmungen gemäss § 18 Abs. 3 KBV.
- Empfindlichkeitsstufe* ES IV.

§ 11 Hotellerie- + Dienstleistungszone (HDZ)

(RRB 2342 vom 16.12.03)

- Zweck* Betrieb von Beherbergungs-, Kongress- und Gastronomiebetrieben und damit verbundene, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Nutzung*
- Hotellerie und Gastgewerbe
 - Schulung, Aus- und Weiterbildung

- Konferenz- und Seminartätigkeit

Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind folgende weiteren Nutzungen zugelassen:

- Kiosk- und Boutiquebetriebe
- medizinische Dienstleistungen
- sowie andere, kleinere, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Wohnungen für Betriebsangestellte in beschränktem Mass.

Nicht zugelassen sind reine Verkaufsbetriebe, störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion.

Baumasse Vollgeschoss 2 – 4

Gestaltungsplanpflicht In der Hotellerie- und Dienstleistungszone (HDZ) gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.
Empfindlichkeitsstufe ES II.

§ 11 a **Sonderzone für Spielcasino und Freizeit**
(Durch Bundesratsentscheid vom 26.10.2001 gegenstandslos)

§ 12 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)**

Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

Nutzung In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.

<i>Baumasse</i>	Vollgeschosse	max. 3
	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBA werden im Zonenplan in eine ES II oder ES III differenziert.	

§ 12a **Sonderzone Alterszentrum** (RRB 506 vom 25.3.2008)

<i>Zweck</i>	Betrieb eines Alters- und Pflegezentrums.	
<i>Nutzung</i>	Alters- und Pflegezentrum, verbunden mit Wohnbauten und nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.	
<i>Baumasse</i>	Vollgeschosse	max. 5
	Nicht zulässig ist ein zusätzliches Attikageschoss gemäss KBV § 17, Abs.3.	
	Gebäudehöhe	max. 16.50 m
	Grünflächenziffer	min. 50 %
<i>Naturgefahren</i>	Auf den Parzellen GB Nr. 1632, 1883 und 1871 muss bei Neubauten die Erdgeschosskote um mindestens 0.40 m über der bestehenden Strassenkote (Einschlagstrasse) angeordnet werden.	
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	ES II.	

3. Reservezonen

§ 13 **Reservezone (Re)**

<i>Zweck</i>	Die Reservezone Re ist für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen.
--------------	---

Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

Empfindlichkeitsstufe ES III.

§ 14 Reservezone (kant. Interessengebiet) (Re-K)

Zweck Die Reservezone Re-K ist für eine künftig mögliche Bebauung im Rahmen eines Vorhabens von kantonaler Bedeutung vorgesehen.

Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

Besondere Bestimmungen Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss PBG vorgesehenen Einzonungsverfahren (vgl. auch § 68 lit. a PBG).

Empfindlichkeitsstufe ES III.

4. Landwirtschaftszone

§ 15 Landwirtschaftszone (Lw)

Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau. Erhalt respektive Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.

Für die Landwirtschaftszone gelten die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung insb. § 37bis PBG.

<i>Gestaltung von Bauten</i>	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
<i>Nicht landwirtschaftliche Bauten</i>	Für die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt § 38 Abs. 2 PBG.
<i>Hinweis</i>	Entlang offener Gewässer, Hecken und Feldgehölzen gilt gemäss Stoffverordnung ein Düngeverbot auf einer Breite von 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel.
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	ES III.

5. Schutzzonen

§ 16 Ortsbildschutzzonen: Allgemeine Vorschriften (Ob)

<i>Zweck</i>	Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dienen dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.
<i>Gestaltung</i>	Sämtliche bauliche Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Antennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzonen unterzuordnen und sich hinsichtlich Stellung, Form, Proportionen, Grösse, Materialwahl und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Störende

Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen den architektonischen Formen des gewachsenen Ortsbildes anzupassen.

Vorbehältlich der Vorschriften über die erhaltenswerten Bauten gelten folgende Gestaltungsbestimmungen:

- Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdächer.
- Dachneigung: Beidseitig gleiche Neigung zwischen 35 - 45° alte Teilung.
- Bedachung: Naturrote (oder antik patinierte) Tonziegel. Für untergeordnete Nebenbauten, die im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, können ästhetisch gleichwertige Materialien verwendet werden.
- Dachvorsprünge: In der bei Altbauten üblichen Ausbildung.
- Dachaufbauten: Gestattet sind vereinzelt, in Grösse und Proportionen gut gestaltete Lukarnen und Schlepptgauben, die im Lot mind. 1 m unter dem Dachfirst und mind. 2 m vom seitlichen Dachrand (Ort) abgesetzt sind. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster von max. 0.50 m² sind zulässig, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird.
- Dachaufbauten und -flächenfenster dürfen gesamthaft 1/7 der zugeordneten Dachfläche nicht übersteigen.
- Fenster: Hochrechteckige Form. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.
- Garagierung: Pro Haus dürfen max. 2 Garagentore sichtbar sein. Diese sowie weitere technische Massnahmen für die Parkierung wie Rampen usw. müssen so angeordnet und gestaltet sein, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Empfindlichkeitsstufe ES III.

§ 17 Ortsbildschutzzone A (Ob-A)

Zweck Die Ortsbildschutzzone A umfasst den engeren historischen Kernbereich.

Nutzung Für die zulässige Nutzungsart gelten die Bestimmungen über die Kernzone A.

Baumasse Vollgeschosse max. 2

Gestaltung Über die Ortsbildschutzzone A wird ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen.

Zur gestalterischen Beurteilung von Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

§ 18 Ortsbildschutzzone B (Ob-B)

Zweck Die Ortsbildschutzzone B umfasst Gebiete, in welchen traditionelle Bauformen vorherrschen sowie unüberbaute Areale, die von ihrer Lage her das Ortsbild massgeblich mitprägen.

Nutzung Für die zulässige Nutzungsart gelten die Bestimmungen über die Wohnzone W 2.

Baumasse altrechtlicher Bauten Bei der Erneuerung und Renovation altrechtlicher Bauten sind die Gebäudedimensionen und die bisherige Ausnützungsziffer gewährleistet.

Baumasse für Neubauten Vollgeschosse max. 2

Gebäudehöhe max. 7.50 m

Firsthöhe max. 12.00 m

Gebäudelänge

- in unversetzter Bauweise max. 25.00 m

- in versetzter Bauweise max. 40.00 m

Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen.

Ausnützungsziffer max. 0.40

Gestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude längs der Vorstadtstrasse muss parallel zu dieser verlaufen. Auf den rückwärtigen Parzellenabschnitten ist die Stellung der Gebäude frei.

In den im Plan speziell bezeichneten Gebietsabschnitten werden Baugenehmigungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes erteilt.

§ 19 Kommunale Naturschutzzone (Ns)

Zweck

Erhaltung der geologischen Aufschlüsse als Lebensräume gefährdeter Tiere (Gruben „Nack“ und „Südlicher Nack“).

Nutzung

Es sind untersagt: Ablagerungen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau) und die Aufforstung, soweit sie dem Zweck bzw. Schutzziel der Zone widerspricht.

Weitere Aktivitäten und Nutzungen im bisherigen Umfang (Jagd, Erholung etc.) bleiben gewährleistet, sofern sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

Unterhalt

Zur Sicherung des Schutzziels regelt der Gemeinderat die Pflege und den sachgerechten Unterhalt mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern.

§ 20 Komm. Uferschutzzone Dünnern / Thalrichbach (Us)

(Zone aufgehoben und ersetzt durch kant. Naturrenat Dünnern).

§ 21 Grundwasserschutzzone (Gs)

Zweck Schutz des Grundwasserträgers.

Nutzung Die Grundwasserschutzzone Gs ist einer anderen Nutzungszone überlagert

Hinweis Es gelten die speziellen Bestimmungen gemäss der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

§ 22 Landschaftsschutzzone (Ls)

Grundsatz Die aus naturkundlichen und ästhetischen Gründen typischen und empfindlichen Landschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Nutzung Die Landschaftsschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.

Bauten und Anlagen Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

Ausnahmen Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

6. Andere Zonen

§ 23 Grünzone (Gr)

Zweck Sichern von Freiräumen und Grundwasserarealen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Nutzung Grünflächen, sowie öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende untergeordnete Anlagen. Bauten sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Parkplätze zulassen und deren Gestaltung regeln.

Empfindlichkeitsstufe ES III.

7. Gebiete

§ 24 Kommunales Vorranggebiet „Höchi Flue“ (Vo)

Zweck Das kommunale Vorranggebiet „Höchi Flue“ bezweckt die Erhaltung und Aufwertung typischer Lebensräume offener Felsen.

Nutzung Das kommunale Vorranggebiet ist dem Wald überlagert.

Bewirtschaftung Anzustreben ist eine besonders naturnahe forstwirtschaftliche Nutzung. Sie wird in Zusammenarbeit mit dem Waldeigentümer in der Waldwirtschaftsplanung sichergestellt.

Zuständigkeit Zuständig für das kommunale Vorranggebiet „Höchi Flue“ ist der Gemeinderat.

§ 25 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Zweck Im Zonenplan sind Wohngebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf.

Inhalt der Gestaltungspläne Darin sind mind. die Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und die Bauweise zu regeln.

Vorschriften Es gelten die Vorschriften über Gestaltungspläne gemäss § 30 des Zonenreglementes.

§ 26 Abbaugelände

Zweck Das im Plan bezeichnete Abbaugelände hat orientierenden Charakter. Die Festsetzung einer verbindlichen Abbauzone ist pendent.

§ 26 a Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte

Hinweis Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden.

Massnahmen Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veran-

lassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

8. Natur- und Kulturobjekte *

§ 27 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

Grundsatz Gemäss § 20 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Naturobjekte weder entfernt noch verändert werden. Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.

Geschützte Objekte Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.

Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

* Gemäss § 20 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Naturobjekte weder entfernt noch verändert werden.

Schützenswerte Objekte Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und 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 alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das vorgenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

*Erhaltenswerte
Objekte*

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 28 Geschützte archäologische Fundstellen

Zweck

Informative Darstellung der geschützten archäologischen Fundstellen und historischen Wege im Plan.

Hinweis

In diesen Gebieten ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.

Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kant. Baudepartement

zur Stellungnahme einzureichen.

§ 29 Geschützte Einzelbäume

Zweck/Schutz Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt.

Massnahmen Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

II. Vorschriften über Gestaltungspläne

§ 30 Allgemeine Gestaltungsplanvorschriften

Zweck und Inhalt Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.

In den Industrie- und Gewerbebezonen sichern die Gestaltungspläne die im Leitbild festgelegten Ziele und Nutzungsdifferenzierungen.

Rahmen für Abweichungen Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten, die in Neubaugebieten in der Regel folgende Richtwerte nicht übersteigen sollen:

		nördl. Dünnern	südl. Dünnern
<i>Wohnzonen</i>	Vollgeschosse	max. 2	max. 3

W 1-2 und W 2

Gebäudehöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 12.00 m	max. 15.50 m
Gebäuelänge		
- in unversetzter Bauweise		max. 25.00 m
- in versetzter Bauweise		max. 40.00 m
Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe mind. 1.20 m betragen.		
Ausnützungsziffer	max. 0.45	max. 0.50
Grünflächenziffer	(mind. 40 %)	min. 40 %

Wohnzone W 3 und W3a (RRB 28.1.08)

	W 3	W 3a
Vollgeschosse	max. 5	max. 4
Gebäudehöhe	max. 15.50 m	max. 13.50 m
Firsthöhe	frei	frei
Gebäuelänge	max. 40.00 m	frei
Ausnützungsziffer	max. 0.60	max. 0.80
Grünflächenziffer	min. 40 %	min. 40 %

Kernzonen K-A und K-B

	K - A	K - B
Vollgeschosse	max. 3	max. 3
Gebäudehöhe	max. 10.50 m	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 15.00 m	max. 15.50 m
Gebäuelänge		
- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m	max. 25.00 m
- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m	max. 25.00 m
Die Versetzung muss in der		

	Höhe oder Tiefe min. 1.20 m betragen.		
	Ausnützungsziffer	max. 0.75	max. 0.60
<i>Ortsbildschutzzone B (Ob-B)</i>	Vollgeschosse	max. 2	
	Gebäudehöhe talseits	max. 7.50 m	
	Firsthöhe	max. 13.00 m	
	Gebäudelänge		
	- in unversetzter Bauweise	max. 25.00 m	
	- in versetzter Bauweise	max. 40.00 m	
	Die Versetzung muss in der Höhe oder Tiefe min. 1.2 m betragen.		
	Ausnützungsziffer	max. 0.50	
<i>Übrige Zonen</i>	Keine Richtwerte		

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 31 Verfahren

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

§ 32 Inkrafttreten und Übergangsrecht

In Kraft treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft

Anwendungs- Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht

bereich durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 33 **Aufhebung des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere

- Baureglement der Einwohnergemeinde Egerkingen vom 21. August 1953
- Zonenordnung und -plan vom 14. Juni 1968. Zonenerweiterung Widacker, RRB Nr. 4606 vom 27. August 1971
- Strassen- und Baulinienplan sowie Zonenplan „Strassenkreuzung Ost (Kreuzlimatten) und Thalrich“, RRB Nr. 772 vom 18.2.1972
- Umzonung „Landwirtschaftliche Genossenschaft“, RRB Nr. 1790 vom 26.3.1976
- Teilzonen- und Erschliessungsplan „Gewerbezone Thalrich-Süd-Ost“ vom 19. Juni 1981 (RRB 3411)
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Egerkingen vom 8. September 1987 (RRB 2713)
- Teilzonenplan Metzgergasse vom 22. November 1994 (RRB 3266).
- Teile III bis V und Anhang II des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Egerkingen vom 14. März 1995 (RRB Nr. 787)
- Zonenplan vom 8. September 1987 (RRB Nr. 2713)
- Zonenplan: Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 22. Februar 1994 (RRB Nr. 451)
- Änderung des Erschliessungsplanes im Bereich Bannstrasse vom 17. Oktober 1988 (RRB Nr. 2999)

aufgehoben.

Erste öffentliche Auflage vom 24. Oktober - 24. November 1997

Zweite öffentliche Auflage vom 20. April - 19. Mai 1998

Genehmigt vom Gemeinderat am 8. Juli 1998 / 15. Mai 2000

EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Sig. Kurt Rütli

Der Gemeindegeschreiber

Sig. Jules Bättig

Genehmigt vom Regierungsrat am 22. Februar 2000 mit RRB Nr. 406
und am 11. Dezember 2000 mit RRB Nr. 2426.

Änderung § 11: öffentliche Planaufgabe vom 8.8.2003 bis 8.9.2003

Änderung § 11, genehmigt vom Gemeinderat am 24.9.2003

EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Sig. Kurt Rütli

Der Gemeindegeschreiber

Sig. Jules Bättig

Änderung § 11, genehmigt vom Regierungsrat am 16. Dezember 2003
mit RRB Nr. 2342.

Änderung § 4a und § 30, genehmigt vom Regierungsrat am 28.1.2008
mit RRB Nr. 98 (GRB vom 28.11.2007)

Änderung § 12a genehmigt vom Regierungsrat am 25.3.2008 mit RRB
Nr. 506 (GRB vom 17.10.2007)

T:\msoffice\winword\reglemente\04 zonenreglement 03.05 - 16.12.2003.doc