Bau- und Zonenreglement

Vom 26. Juni 1984 (Stand 23. April 2013)

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.11) und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61),

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Formelle Vorschriften

§ 1 Zwecke und Geltung (§ 1 KBV)

[1] Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.11) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (BGS 711.61) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde. *

[2] Das Baureglement bezweckt eine aktive Gestaltung und die wirtschaftliche, gesunde und harmonische Entwicklung der Stadt als regionales Zentrum und Ort der Begegnung. Es fördert die Wohnlichkeit und die Durchgrünung der Stadt, pflegt die Landschaft und das Stadtbild und schützt deren wertvollen Teile. *

[3] Die Erschliessungsanlagen, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren und die Parkierung sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Zuständige Behörde, Beschwerde (§ 2 KBV)

[1] Baubehörde ist die Baukommission. Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache vorliegt und die weder grössere städtebauliche Bedeutung haben, noch einer Ausnahmebewilligung bedürfen, wird das Stadtbauamt als Baubehörde bezeichnet.

[2] Gegen Verfügungen des Stadtbauamtes kann innert 10 Tagen bei der Baukommission Beschwerde geführt werden.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

[3] Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau-Departement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

§ 3 Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen (Altstadtkommission)

[1] Für Änderungen von Bauten, die nicht als Einzelobjekte, sondern bloss als Teile der Altstadt unter Schutz der kantonalen Altertümerverordnung stehen, ist vor Erteilung der Baubewilligung die Bewilligung der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

§ 4 * Baukontrolle (§ 12 KBV)

[1] Der Bauherr hat dem Stadtbauamt folgende Baustadien zu melden:

a) Errichtung des Schnurgerüstes
b) Fertigstellung der Kanalisationen vor dem Eindecken
c) Vollendung des Rohbaus
d) Bauvollendung

§ 5 Gebühren (§ 13 KBV)

[1] Die Baubehörde erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren. Die Ansätze richten sich nach dem städtischen Gebührentarif.

[2] Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen.

§ 6 Voranfrage

[1] Der Bauherr kann mit Zustimmung des Grundeigentümers die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

a) zu einem Bauvorhaben:
   1. dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte
   2. dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte
   3. hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung
b) zu einem Erschliessungsvorhaben

[2] Die Baubehörde ist, gegebenenfalls unter Vorbehalt der Bewilligung oder des Entscheides anderer Behörden, zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse des Fragestellers besteht.

[3] Die Stellungnahme bindet die Baubehörde nur in Bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Die Verbindlichkeit der Stellungnahme erlischt nach Ablauf eines Jahres.

§ 6bis * Gestaltungsplanpflicht

[1] Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangt werden, namentlich für:

a) wesentliche Neubauten in Ortsbildschutzgebieten
b) Gebiete mit sehr dichter Bebauung
c) Gebiete, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte
d) Gebiete, die sich für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Überbauung besonders eignen

1.2 Bauvorschriften

1.2.1 Verkehrsanlagen

§ 7 * …

§ 8 * Einfriedigungen und Stützmauern (§ 49 KBV)

[1] Einfriedigungen längs Gemeindestrassen dürfen in der Regel folgende Höhen nicht übersteigen:

a) als durchbrochene Einfriedigung oder Lebhag: 8 m. Ein Lebhag darf nicht näher als 40 cm cm vom Fahrbahn- beziehungsweise Trottoirrand entfernt angepflanzt werden
b) als undurchbrochene Einfriedigung: 1.2 m

[2] Stützmauern längs Gemeindestrassen dürfen in der Regel die Höhe von 1.2 m, zusätzlich mit Lebhag oder aufgesetzter durchbrochener Einfriedigung 1.8 m, nicht überschreiten.

[3] Im Interesse des Ortsbildes, aus Gründen des Immissionsschutzes oder bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen kann die Baubehörde Auflagen bezüglich Gestaltung und Lage sowie eine andere Maximalhöhe festlegen.

[4] Die Verkehrssicherheit ist zu beachten.

§ 9 * Anforderungen an Garagenvorplätze (§§ 42 + 53 KBV)

[1] Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

[2] Betreffend Abmessungen gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV 640 603) als Richtlinie.

§ 9bis * Vorgärten, Vorplätze

[1] Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild als Vorgarten oder Vorzone zu gestalten und abzugrenzen.

[2] Zufahrten und allfällige Parkplätze dürfen das Quartierbild nicht erheblich beeinträchtigen. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, dürfen sie in der Regel nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks an die Strasse umfassen.

1.2.1^{bis} Abwasserbeseitigung *

§ 9ter * Massgebende Grundlagen

[1] Für Entwässerungsanlagen in Grundstücken bis und mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie Sanierungsleitungen und Baustellenentwässerungen ist die Schweizer Norm SN 592 000 des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) und des Schweizerischen Spenglermeister- und Installateur-Verbandes (SSIV) verbindlich.

§ 9^{quater} * Anzahl der Anschlüsse

[1] Pro Grundstück wird in der Regel nur eine Anschlussleitung bewilligt. Für grössere Liegenschaften oder Gebäulichkeiten können mehrere Anschlüsse gewährt werden.

§ 9quinquies * Grundwasserbereich

[1] Private Entwässerungsanlagen dürfen in der Regel nicht in den Grundwasserbereich verlegt werden. Für Sammelleitungen ohne direkte Anschlüsse können Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

§ 9sexies * Kanalisationsrückstau

[1] Abläufe von Räumen, Plätzen und Sonderbauwerken, deren Koten unter der Rückstauhöhe der öffentlichen Kanalisation liegen, sind mit Rückstausicherungen zu versehen.

§ 9septies * Versickerung von Sauberwasser

[1] Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Sauberwasser ordnungsgemäss nach den Grundsätzen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und des generellen Entwässerungsprojektes (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben.

[2] Versickerungsanlagen dienen der Einleitung von unverschmutztem Abwasser in den Untergrund (Versickerungsschacht, Versickerungsgraben). Sie bedürfen der Zustimmung der kantonalen Instanz.

1.2.2 Sicherheit und Gesundheit

§ 10 * Geländer und Brüstungen (§ 54 KBV)

[1] Für die Gestaltung und Dimensionierung von Geländern und Brüstungen gelten als Richtlinien die entsprechenden Normen und Empfehlungen des SIA.

§ 11 * Wärme- und Schallisolation (§ 56 KBV)

[1] Der Wärme- und Kälteschutz richtet sich nach der kantonalen Energiegesetzgebung.

[2] Für die Schallisolation gelten die Normen und Empfehlungen des SIA als Mindestanforderung.

§ 12 Abstellräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung trockene Abstellräume von mindestens 10% der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

[2] Die Häuser haben zusätzlich ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

§ 13 Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)

[1] Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Die Gebühr, die dem Umfang der Benützung entspricht, richtet sich nach dem städtischen Gebührentarif. *****

[2] Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

1.2.3 Gemeinschaftliche Anlagen

§ 14 Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)

[1] Von den in der kantonalen Bauverordnung verlangten Spielflächen von mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ist mindestens 1/4 als heizbare Aufenthaltsräume zu erstellen. Die Mindestgrösse eines solchen Raumes muss 25 m² betragen. *****

[2] Die Spielflächen sind sachgemäss und ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszurüsten und dauernd zu unterhalten.

[3] Bei Wohnsiedlungen mit mehr als 100 Wohnungen sind zusätzlich 10% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern als Spielwiese auszuscheiden und zu gestalten.

§ 14bis * Kompostieranlagen

[1] Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern von mehr als 1'000 m² Grünfläche ist genügend Platz für die Errichtung von Kompostieranlagen auszuscheiden.

1.2.4 Wintergärten

§ 15 * Begriff, Gestaltung

[1] Wintergärten sind voll verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind.

[2] Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz.

[3] Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

§ 16–18 * …

1.2.5 Ästhetik

§ 19 Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 + 63 KBV)

[1] Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Behörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

[2] Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Gestaltungsvorschriften erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

§ 20 Terrainveränderungen (§§ 20 + 63 KBV)

[1] Terrainveränderungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

[2] Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen:

a) einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben
b) die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet und diese als gewachsenes Terrain bezeichnen

[3] Terrainveränderungen zwischen der Baulinie und dem öffentlichen Strassenareal sind in der Regel nicht gestattet.

§ 20bis * Gewachsenes Terrain (Planung Weitblick)

[1] Im Gebiet des Teilzonenplanes Obach, Mutten, Unter- und Oberhof (Planung Weitblick) ist das Terrain gemäss § 20 Abs. 2 Alinea 2 bis auf die Ebene aufzuschütten, welche die angrenzenden Strassen verbindet. Das aufgeschüttete Terrain wird hier generell als gewachsenes Terrain bezeichnet.

[2] Die Strassenebene ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote festgelegt.

[3] Das massgebende Terrain (gewachsenes Terrain) für die Messung der Gebäudehöhe ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote pro Baufeld (Eckpunkte = Eckpunkte der Baulinien) festgelegt.

§ 21 Stellung der Bauten zur Baulinie (§ 63 KBV)

[1] In der Regel sind Bauten im Gebiet der geschlossenen Bauweise an der Baulinie, im Gebiet der offenen Bauweise parallel zur Baulinie zu erstellen. Bestehende Bauten und die Topographie sind zu berücksichtigen.

§ 22 Dachaufbauten auf Attikageschossen (§ 64 KBV)

[1] Auf Attikageschossen sind Dachaufbauten nicht gestattet.

1.2.5^{bis} Schutz der Umwelt *

§ 22bis * Flachdächer, Begrünung

[1] Die Baubehörde kann die Begrünung von Flachdächern, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche etc. dienen, vorschreiben.

1.2.6 Ausnahmen

§ 23 * Ausnahmen (§ 138 PBG)

[1] Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmebewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

[2] Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

2 Zonenvorschriften

2.1 Gemeindegebiet *

§ 24 * Unterteilung des Gemeindegebietes

[1] Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in Bauzone (inkl. Reservezone) und Landwirtschaftszone.

2.2 Bauzone

§ 25 * Unterteilung der Bauzone

[1] Die Bauzone wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

a)	Altstadtzone:		A
b)	Kernzonen:		
	1.	Kernzone geschlossene Bauweise, 3-geschossig:	Kg3
	2.	Kernzone offene Bauweise, 3-geschossig:	Ko3
	3.	Kernzone geschlossene Bauweise, 5-geschossig:	Kg5
	4.	Kernzone offene Bauweise, 5-geschossig:	Ko5
c)	Wohnzonen:		
	1.	Wohnzone 1-2-geschossig, AZ 0.30:	W2a
	2.	Wohnzone 2-geschossig, AZ 0.40:	W2b
	3.	Wohnzone 3-geschossig, AZ 0.50:	W3a
	4.	Wohnzone 3-geschossig, AZ 0.60:	W3b
	5.	Wohnzone 3-geschossig mit Attika, AZ 0.60 (Im Rahmen einer Arealüberbauung ist anstelle einer Attika auch 1 Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 13.5 m möglich. Bei 4 Vollgeschossen beträgt die Ausnützungsziffer 0.75):	W3c
	6.	Wohnzone 4-geschossig, AZ 1.00:	W4
	7.	Wohnzone 4-geschossig ohne Attika, AZ 0.80:	W4a
	8.	Wohnzone 4-geschossig, AZ 1.0:	W4c 3)
d)	Arbeitszonen (gem. § 31bis PBG):		
	1.	Arbeitszone Gebäudehöhe 15.0 m, AZ 1.20:	ArbZa
	2.	Arbeitszone Gebäudehöhe 15.0 m, AZ 0.80:	ArbZb

e) Freihaltezone: Fh
f) Ensembleschutzzone: ES
g) Gewerbezone-Industriezonen:
1. Gebäudehöhe 14.0 m: Gla
2. Gebäudehöhe 20.0 m m: Glb
h) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:
1. AZ maximal 0.30:
2. AZ quartiermassstäblich: OeBAa
3. Gestaltungsplan ab 3 Geschossen: OeBAb

§ 26 *

[1] In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

Bezeichnung	**AZ Ausnützungsziffer (§ 37 KBV)**	**zulässige Anzahl Geschos-se §§ 16, 17, 17bis KBV**	**Maximal zulässige Gebäudedimensionen, Gebäudetiefe:**	**Maximal zulässige Gebäudedimensionen, Gebäudehöhe §§ 18, 19 KBV § 20bis BZB**	**Grünflächenziffer GZ § 36 KBV**	**Bauweise**
A	---	§ 28	---	§ 28	---	geschl.
Kg3	---	3	15.0 m	10.5 m	---	geschl.
Ko3	quart.mass-st., max. aber 1.0	3	---	10.5 m	20%	offen
Kg5	---	5	15.0 m	16.5 m	---	geschl.
Ko5	quart.mass-st., max. aber 2.0	5	---	16.5 m	20%	offen
W2a	0.3	1–2 ohne Attika	---	7.5 m	50%	offen
W2b	0.4	2	---	7.5 m	40%	offen
W3a	0.5	3 ohne Attika	---	10.5 m	40%	offen
W3b	0.6	3	---	10.5 m	50%	offen
W3c	0.6	3	---	10.5 m	40%	offen
W4	1.0	4	---	13.5 m	40%	geschl.
W4a	0.8	4 ohne Attika	---	13.5 m	40%	offen
W4c	1.0	4	---	13.5 m	40%	offen
ArbZa	1.2	---		15.0 m	20%	offen

Bezeichnung	AZ Ausnützungsziffer (§ 37 KBV)	zulässige Anzahl Geschos-se §§ 16, 17, 17bis KBV	Maximal zulässige Gebäudedimensionen, Gebäudetiefe:	Maximal zulässige Gebäudedimensionen, Gebäudehöhe §§ 18, 19 KBV § 20bis BZB	Grünflächenziffer GZ § 36 KBV	Bauweise
ArbZb	0.8	---		15.0 m	20%	offen
Fh						
ES						
Gla	---	---	---	14.0 m	20%	offen
Glb	---	---	---	20.0 m	20%	offen
OeBAa	0.3	1–2 ohne Attika	---	7.5 m		offen
OeBab (quartiermassstäblich, Gestaltungsplan ab 3 Geschossen)						

[2] Grünflächenziffer:

a) Kg3, Ko5 und Gla: Hochstämmige Bäume können mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden

b) W2a und W3a: Hochstämmige Bäume können mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden; dies gilt aber nur für 10% der geforderten Grünfläche

2.3 Altstadtzone A

§ 27 Nutzung

[1] In der Altstadtzone sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 28 * Gestaltung

[1] Die historische Eigenart und die bauliche Einheit der Altstadt sind im Sinne von Natur-, Heimat- und Denkmalschutz und der Richtlinien der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen zu erhalten, zu verbessern und bei Umbauten nach Möglichkeit wieder herzustellen. Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

[2] Grundsätzlich sind die bestehenden Ausmasse und die äus-sere Erscheinung der einzelnen Bauten beizubehalten. Wertvolle Gebäudeteile, insbesondere Fassaden, Dächer und das Brandmauersystem sind in ihrer Substanz zu erhalten.

[3] Veränderungen irgendwelcher Art müssen sich in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung dem historischen Bild der Stadt, ihrer Strassen und Innenhöfe harmonisch einfügen. Bei Umbauten und Restaurierungen kann die Entfernung störender Bauteile verlangt werden.

[4] Das Reklamewesen richtet sich nach den im Anhang 2 aufgeführten Reklamevorschriften für die Altstadtzone.

§ 29 Abbruch von Bauten

[1] Der Abbruch von Bauten und Bauteilen kann bewilligt werden:

a) wenn diese baufällig sind und nicht mehr mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand erneuert werden können
b) wenn der Abbruch städtebauliche Vorteile bietet

[2] Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, es sei denn, die Nichtüberbauung liege im öffentlichen Interesse.

§ 30 Brandmauern

[1] Bei Um- und Neubauten sind Brandmauern in ihrer Lage zu erhalten oder wieder herzustellen. Druchbrüche durch Brandmauern können nur ausnahmsweise gestattet werden, wobei die Brandmauern in ihrem Charakter und Verlauf ablesbar bleiben müssen.

§ 31 * Innenhöfe

[1] Innenhöfe sind von einer Überbauung freizuhalten.

§ 32 Dachgestaltung

[1] Dächer sind bezüglich Neigung, Bedachungsart und Farbgebung dem Altstadtbild anzupassen.

[2] Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und technische Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Strassenraum innerhalb und ausserhalb der Altstadt aus gesehen nicht stören und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

§ 33 Unterhalts- und Renovationsarbeiten

[1] Äussere Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Änderungen an Material, Struktur oder Farbgebung (Fassaden, Fenster und Dächer) sind bewilligungspflichtig.

§ 34 Bauuntersuchung

[1] Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, vor Baubeginn eine Bauuntersuchung zu ermöglichen.

§ 35 Subventionen

[1] Die Gemeinde fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite:

a) die Erhaltung und Restaurierung von Gebäuden, welche als Teile der Altstadt oder als Einzelbauten unter Denkmalschutz stehen

b) die Sanierung der Altstadt

[2] Über diese Kredite verfügt die Baubehörde auf Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen.

§ 36 Ausnahmen

[1] Die Baubehörde kann Ausnahmen von den §§ 28–33 gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht zuwiderläuft.

2.4 Kernzonen

§ 37 Nutzung

[1] In den Kernzonen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[2] In den Kernzonen kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein Wohnflächenanteil von bis zu 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche vorgeschrieben werden. *

§ 38 Gebäudetiefe

[1] Die vorgeschriebene maximale Gebäudetiefe von 15.0 m wird senkrecht zur Strassenfront gemessen. Sie gilt nicht für eingeschossige Bauten.

§ 39 * Innenhöfe

[1] In den Kernzonen mit geschlossener Bauweise sind Innenhöfe von einer Überbauung freizuhalten.

[2] Ausnahmen sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

2.5 Wohnzonen

§ 40 Nutzung

[1] In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 41 * Beachtung der Quartiertypologie

[1] In den Wohnzonen W2a und W3a ist der Eingliederung in das Quartier, insbesondere der vorhandenen Struktur und Durchgrünung, in erhöhtem Mass Beachtung zu schenken.

§ 41bis * Wohnzonen (Planung Weitblick)

[1] In der Wohnzone W3c ist im Rahmen einer Arealüberbauung anstelle eines Attikageschosses auch ein viertes Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 13.5 m möglich. Bei vier Vollgeschossen beträgt die AZ 0.75. Es gilt generell eine minimale AZ von 0.45.

[2] In der Wohnzone W4a sind vier Geschosse ohne Attika bei einer AZ 0.80 und einer Gebäudehöhe von 13.5 m zulässig. Die Bauweise ist grundsätzlich offen. Entlang der Bahnlinie kann diese auch aus Lärmschutzgründen geschlossen sein. Es gilt generell eine minimale AZ von 0.60.

§ 42 * Attikageschosse, Dachausbauten

[1] In den Zonen W2a und W3a darf kein Attikageschoss errichtet werden.

[2] Dachausbauten im Rahmen von § 17bis Abs. 1 KBV sind zulässig.

2.6 Freihaltezone

§ 43 * Zweck

[1] Die Freihaltezone dient dem Schutz und Erhalt von Natur- und Erholungsräumen sowie dem Landschaftsschutz.

§ 44 * Bauverbot

[1] In der Freihaltezone besteht grundsätzlich ein Bauverbot mit Ausnahme von Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck unterstützen, sowie von notwendigen öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen.

§ 45 * Besitzstand

[1] Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und angemessen erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

[2] Unter den gleichen Voraussetzungen ist auch der Wiederaufbau durch Elementarereignisse zerstörter Gebäude zulässig.

2.7 Ensembleschutzzone *

§ 46 * Zweck

[1] Die Ensembleschutzzone dient in Ergänzung zu bestehenden Schutzverfügungen und -bestimmungen dem Schutz von Ortsbildern, historischen Stätten sowie der Umgebung geschützter Bauten.

§ 47 * Bauverbot

[1] In der Ensembleschutzzone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischen Bauwerken, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

§ 48 * Besitzstand

[1] Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 49 * Nutzung

[1] Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

2.8 Gewerbe-Industriezonen *

§ 50 * Nutzung

[1] In den Gewerbe-Industriezonen sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

§ 50bis * Arbeitszonen (Planung Weitblick)

[1] In der Arbeitszone ArbZa sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 20% Wohnbauten (BGF) zulässig.

[2] In der Arbeitszone ArbZb sind nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 80% Wohnbauten (BGF) zulässig.

§ 51 Schutz der Nachbarschaft, Begrünung *

[1] Die Baubehörde kann zum Schutz der Nachbarschaft eine geeignete Bepflanzung des 10 m Immissionsstreifens (§ 24 Abs. 2 KBV) verlangen.

2.9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 52 Nutzung

[1] In diesen Zonen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

§ 53 Erwerb/Abtretungs-pflicht

[1] Das betreffende Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.

[2] Diese Zonen werden für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt. *

2.10 Ortsbildschutzgebiete

§ 54 * Ortsbildschutzgebiete

[1] Ortsbildschutzgebiete sind Quartiere und Gebäudegruppen (mit Umgebung) von besonders hoher Qualität, die in sich geschlossen sind und einen speziellen, städtebaulich, architektonisch oder baugeschichtlich wertvollen Charakter aufweisen.

[2] Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.

[3] Die festgelegte Grundnutzung nach Zonenplan (Ausnützung, Gebäudedimensionen, Geschosszahl, etc.) ist nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht eine abweichende Nutzung (Mehr- oder Mindernutzung) erfordern.

§ 55 * Gestaltung

[1] Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

[2] Äussere Veränderungen an Bauten und Gestaltungselementen sind bezüglich kubischer Form, Proportionen, Massstäblichkeit, Material und Farbe auf den originalen Bestand abzustimmen und zu gestalten.

[3] Störende Elemente sind bei Umbauten zu entfernen oder zu korrigieren. Äussere Renovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig.

[4] Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben in den Ortsbildschutzgebieten hat die Baubehörde den Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

§ 56 Subventionen

[1] Die Gemeinde fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite die Erhaltung und Restaurierung von Gebäuden, welche Teile eines geschützten Ortsbildes darstellen.

[2] Über diese Kredite verfügt die Baubehörde auf Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen.

2.11 Landwirtschaftszone *

§ 56bis * Zweck

[1] Die Landwirtschaftszone sichert Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung und dient dem Schutz von Natur und Landschaft.

2.12 Reservezone *

§ 56ter * Zweck

[1] Der Reservezone wird Land zugewiesen, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

3 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 57 Verfahren

[1] Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (Kapitel 1) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949[1)] erlassen.

[2] Die Zonenvorschriften (Kapitel 2) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes (BGS 711.11).

A1 Anhang 1: Auszug aus dem Baureglement vom 24. Juni 1938 / August 1968 / November 1972 / 3. November 1981 (Strassen- und Kanalisationsreglement) *

§ A1-1 § 16a Perimeterbeiträge an Bau und Unterhalt von öffentlichen Gewässern

[1] Die Gemeinde erhebt an die Kosten der Korrektion und des Unterhaltes von öffentlichen Gewässern Perimeterbeiträge bis zu 50% der ihr erwachsenden Kosten. Die Eindolung eines Gewässers gilt als Korrektion.

[2] Die Erhebung von Beiträgen durch die Gemeinde ist nicht zulässig, wenn der Staat Beiträge erhebt.

[1)] BGS 131.3, ersetzt durch neues Gemeindegesetz vom 16. Februar 1992.

§ A1-2 § 16b

[1] Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer und die Inhaber von Bewilligungen, welchen aus der Ausführung der Arbeiten ein Vorteil erwächst.

[2] Wechselt ein Grundstück vor der Fälligkeit des Beitrages die Hand, so ist der neue Eigentümer beitragspflichtig; mit ihm haftet der frühere Eigentümer während 5 Jahren seit dem Eigentumswechsel solidarisch.

§ A1-3 § 16c

[1] Für Festsetzung und Fälligkeit der Beiträge und für die grundpfändliche Sicherung sind die Bestimmungen von § 16 entsprechend anwendbar.

A2 Anhang 2: Reklamevorschriften für die Altstadtzone *

§ A2-1 * Grundsatz

[1] Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das geschützte Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen. Reklamen mit Markenbezeichnungen und mehrfaches Wiederholen von Reklamen sind verboten.

§ A2-2 * Anzahl Reklamen

[1] Pro Brandmauerabschnitt und Fassade sind grundsätzlich nur eine flach an der Fassade angebrachte und quergestellte Reklame zulässig. Ausnahmen sind möglich bei grösseren Häusern.

§ A2-3 * Lichtreklamen

[1] Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

[2] Auf dem Klosterplatz, Kronenplatz, Pisoniplatz, Zeughausplatz, Riedholzplatz, Franziskanerplatz bis Franziskanertor, Rathausplatz, Friedhofplatz inkl. Platz beim Simsonbrunnen sowie Niktumgasse, Hauptgasse vom Kronenplatz bis Baseltor, Rathausgasse vom Rathausplatz bis Zeughausplatz, Zeughausgasse, St. Urbangasse und Schmiedengasse sind Lichtreklamen untersagt.

[3] Diese Vorschrift gilt auch für die Aussenseite der alten Ringmauer sowie für sämtliche in der Altstadt aarewärts gerichteten Reklamen, welche innerhalb einer beidseitigen Uferzone von 100 m Breite stehen und vom Aareufer aus sichtbar sind.

§ A2-4 * Quergestellte Reklamen

[1] Quergestellte Reklamen sind in zurückhaltender Farbgebung bis zu einer max. Grösse von 70 cm×40 cm resp. 0.28 m² zulässig. Für Notfalldienste sind Ausnahmen möglich. Ausnahmen von der Grössenbeschränkung sind auch möglich für kunsthandwerkliche Schilder.

§ A2-5 * Ersatz von bestehenden Reklamen

[1] Diese Vorschriften gelten auch für den Ersatz von bestehenden Reklamen.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
26.06.1984	29.08.1985	Erlass	Erstfassung	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 1 Abs. 1	geändert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 1 Abs. 2	geändert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 4	totalrevidiert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 7	aufgehoben	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 8	totalrevidiert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9	totalrevidiert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9bis	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	Titel 1.2.1^{bis}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9ter	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9^{quater}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9^{quinquies}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9^{sexies}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 9^{septies}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 10	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 11	totalrevidiert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 13 Abs. 1	geändert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 14 Abs. 1	geändert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 14bis	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 15	totalrevidiert	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 16	aufgehoben	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 17	aufgehoben	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 18	aufgehoben	-
27.06.1995	27.06.1995	Titel 1.2.5^{bis}	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 22bis	eingefügt	-
27.06.1995	27.06.1995	§ 23	totalrevidiert	-
27.06.1995	keine Angabe	Titel A1	geändert	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel 2.1	geändert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 24	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 28	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 31	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 37 Abs. 2	geändert	-

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
16.01.2001	16.01.2001	§ 39	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 41	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 42	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 43	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 44	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 45	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel 2.7	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 46	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 47	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 48	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 49	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel 2.8	geändert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 50	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 51	Titel geändert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 53 Abs. 2	geändert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 54	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 55	totalrevidiert	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel 2.11	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 56bis	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel 2.12	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ 56ter	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	Titel A2	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ A2-1	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ A2-2	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ A2-3	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ A2-4	eingefügt	-
16.01.2001	16.01.2001	§ A2-5	eingefügt	-
26.06.2001	28.08.2001	§ 6bis	eingefügt	-
28.06.2011	23.04.2013	§ 25	totalrevidiert	-
28.06.2011	23.04.2013	§ 26	totalrevidiert	-
28.06.2011	23.04.2013	§ 41bis	eingefügt	-
28.06.2011	23.04.2013	§ 50bis	eingefügt	-
13.12.2011	23.04.2013	§ 20bis	eingefügt	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	26.06.1984	29.08.1985	Erstfassung	-
§ 1 Abs. 1	27.06.1995	27.06.1995	geändert	-
§ 1 Abs. 2	27.06.1995	27.06.1995	geändert	-
§ 4	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
§ 6bis	26.06.2001	28.08.2001	eingefügt	-
§ 7	27.06.1995	27.06.1995	aufgehoben	-
§ 8	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
§ 9	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
§ 9bis	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
Titel 1.2.1^{bis}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 9ter	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 9^{quater}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 9^{quinquies}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 9^{sexies}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 9^{septies}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 10	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 11	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
§ 13 Abs. 1	27.06.1995	27.06.1995	geändert	-
§ 14 Abs. 1	27.06.1995	27.06.1995	geändert	-
§ 14bis	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 15	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
§ 16	27.06.1995	27.06.1995	aufgehoben	-
§ 17	27.06.1995	27.06.1995	aufgehoben	-
§ 18	27.06.1995	27.06.1995	aufgehoben	-
§ 20bis	13.12.2011	23.04.2013	eingefügt	-
Titel 1.2.5^{bis}	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 22bis	27.06.1995	27.06.1995	eingefügt	-
§ 23	27.06.1995	27.06.1995	totalrevidiert	-
Titel 2.1	16.01.2001	16.01.2001	geändert	-
§ 24	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 25	28.06.2011	23.04.2013	totalrevidiert	-
§ 26	28.06.2011	23.04.2013	totalrevidiert	-

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
§ 28	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 31	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 37 Abs. 2	16.01.2001	16.01.2001	geändert	-
§ 39	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 41	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 41bis	28.06.2011	23.04.2013	eingefügt	-
§ 42	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 43	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 44	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 45	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
Titel 2.7	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 46	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 47	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 48	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 49	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
Titel 2.8	16.01.2001	16.01.2001	geändert	-
§ 50	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 50bis	28.06.2011	23.04.2013	eingefügt	-
§ 51	16.01.2001	16.01.2001	Titel geändert	-
§ 53 Abs. 2	16.01.2001	16.01.2001	geändert	-
§ 54	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
§ 55	16.01.2001	16.01.2001	totalrevidiert	-
Titel 2.11	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 56bis	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
Titel 2.12	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ 56ter	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
Titel A1	27.06.1995	keine Angabe	geändert	-
Titel A2	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ A2-1	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ A2-2	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ A2-3	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ A2-4	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-
§ A2-5	16.01.2001	16.01.2001	eingefügt	-