

B

A U

R

E

+

G

L

Z O N E N

M

E

N

T



INHALTSVERZEICHNIS

§§

1.	Formelle Vorschriften	1 - 5
2.	Allgemeine Vorschriften	6 - 11
3.	Zonenvorschriften	
3.1	Unterteilung	22
3.2	Bauzonen	23 - 28
3.3	Spezielle Zonenvorschriften	29 - 32
3.4	Reservezone	33
3.5	Landwirtschaftszone	34
3.6	Schutzzonen	35 - 38
3.7	Andere Zonen	39 - 41
3.8	Gebiete	42
3.9	Natur- und Kulturobjekte	43 - 47
4.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	48 - 50
5.	Genehmigungsvermerke	Seite 22
6.	Revisionen	Seite 22

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten folgende Vorschriften:

1. Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Bau- und Planungskommission

Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Bau- und Planungskommission.

§ 3 Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen der Bau- und Planungskommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.

§ 4 Baukontrolle

Der Bauherr hat der Bau- und Planungskommission folgende Bau-
stadien zu melden:

- Baubeginn;
- Errichtung des Schnurgerüstes;
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);
- Vollendung des Rohbaus;
- Bezugsbereitschaft.

§ 5 **Gebühren**

- 1 Die Bau- und Planungskommission erhebt für die Beurteilung der Gestaltungspläne, von Vorentscheiden, für Baugesuche sowie für die Überwachung des Baufortganges Gebühren, die im Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt sind.
- 2 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z.B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner, Energiefachmann usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden dem Verursacher separat verrechnet.
- 3 Geometerkosten für Abnahme des Schnurgerüstes gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind direkt zu bezahlen.

2. Allgemeine Vorschriften

§ 6 **Sichtbereiche**

Sträucher, Hecken und Bäume sind soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert.

§ 7 **Abstellplätze**

- 1 Für Bauten und bauliche Anlagen sind gemäss § 42 KBV Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- 2 Für die Grösse der Abstellplätze gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Normen).

§ 8 **Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze**

- 1 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf öffentliche Strassen fliesst.
- 2 Vorplätze vor Garagen, die rechtwinklig zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.
- 3 Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet werden.

§ 9 Meteorwasserversickerung

- 1 Vorplätze und Wege auf privatem Grund dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes oder aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 2 Wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist bei Neubauten das Meteorwasser von Dächern und Plätzen am Ort versickern zu lassen.
- 3 Die Baubehörde kann die örtliche Versickerung des Meteorwassers von Dächern und Plätzen auch bei Umbauten und baulichen Veränderungen verlangen, wenn dies verhältnismässig und zumutbar ist.

§ 10 Einfriedigungen entlang Gemeindestrassen

An Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedigung ein Abstand von 0,30 m (Bankett) einzuhalten.

§ 11 Treppen

Treppen, Korridore und Vorplätze von Mehrfamilienhäusern haben 120 cm Mindestbreite aufzuweisen.

§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:
- für 1- und 2 Zimmerwohnungen 4 m²
 - für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern
- ist pro Zimmer zusätzlich zu rechnen 1 m²
- 2 Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen, wenn möglich ohne Treppe zu erreichen.

§ 13 Baustellen

- 1 Die Baubehörde kann bei Bauarbeiten jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden, oder Zu- und Durchfahrten nicht gewährleistet werden.
- 2 Werden öffentliche Strassen bei landwirtschaftlichen Arbeiten oder bei Bauarbeiten verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein. Im Unterlassungsfall kann die Baubehörde auf Kosten der Verursacher Ersatzvornahme verfügen.
- 3 Beschädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Einrichtungen, die nachweislich durch Bauarbeiten entstehen, sind zu Lasten des Verursachers unverzüglich zu beheben.

§ 14 Brandruinen, Brandmauern

- 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

§ 15 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird ab oberkant Boden des obersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

§ 16 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen (§ 3 Abs. 2 lit. b und § 63 Abs. 3 KBV) dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen und Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen nicht zerstören.

§ 17 Kompostieranlagen

Die zuständigen Gemeindebehörden legen an geeigneten Orten die notwendigen Anlagen zur Kompostierung von organischem Material fest:

- a) im Zuge von Erschliessungen;
- b) im Rahmen der Realisierung grösserer Überbauungen;
- c) im Rahmen von Gestaltungsplänen.

§ 18 Antennen und Empfangsanlagen

- 1 Parabolantennen mit einem Durchmesser über 80 cm sind generell bewilligungspflichtig.
- 2 Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plaziert werden.
- 3 Die Farbgebung ist an die Umgebung anzupassen.
- 4 Bei Neubauten sind Vorkehrungen zu treffen, dass pro Gebäude nur eine Parabolantenne vorgesehen werden muss.

§ 19 Solaranlagen

Solaranlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören; sie müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein und gestalterisch gut in die Gebäudehülle einbezogen oder in Bodennähe installiert werden.

§ 20 Baustellenentsorgung

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für eine regelkonforme Entsorgung zu erbringen.

§ 21 Reklamen

- 1 Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.
- 2 Die Bau- und Planungskommission kann zur besseren Beurteilung ein Reklamekonzept verlangen.
- 3 Das Plazieren von Veranstaltungshinweisen jeglicher Art ist nur an hierfür bewilligten Vorrichtungen erlaubt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Unterteilung

§ 22		Zonen		
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet Wangen wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:		
				ES
2	Bauzonen	Wohnzone, zweigeschossig, Hanglage	W2H	II
		Wohnzone, zweigeschossig	W2	II / III *
		Wohnzone, dreigeschossig	W3	II / III *
		Kernzone	K	III
		Gewerbezone 1 und 2	G1 / G2	III
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II / III *
3	Spezielle Zonenvorschriften	Gestaltungsplan: Allgemeine Bestimmungen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Ausnützungsbonus für bestehende Wohnbauten Durch Abfälle belastete Standorte		
4	Reservezone	Reservezone	R	III
5	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	LW	III
6	Schutzzonen	Ortsbildschutzzone	OB	II / III *
		Schutzzone Chrüzbach	Sch-Ch	III
		Schutzzone Waldrand	Sch-W	
		Grundwasserschutzzone "Sägerei-Pumpwerk" Kleinwangen	Sch-G	III
7	Andere Zonen	Sondernutzungszone Tennis	ST	III
		Kommunale Abbauzone "Steinbruch Born"	Ab	
		Freihaltezone	Fr	III
8	Gebiete	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL	
9	Natur- und Kulturobjekte	Hecken und Uferbestockungen Einzelbäume und Baumgruppen geschützt Geschützte Archäologische Fundstellen Geschützte Bauten Erhaltenswerte Bauten		

* Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen (lärmvorbelastete Gebiete) gemäss Zonenplan.

3.2 Bauzonen

§ 23	Wohnzone, zweigeschossig, Hanglage	W2H
1 Nutzung	Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W2H angepasst sind. Der Ein- oder Anbau von Kleinwohnungen ist gestattet.	
2 Baumasse	Vollgeschosse	2
	Gebäudehöhe bergseitig, max.	4.50 m
	Gebäudehöhe talseitig, max.	7.50 m
	Firsthöhe, max.	7.00 m *
	Gebäuelänge, max.	25.00 m
	Ausnutzungsziffer, max.	0.35
	* Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.	
3 Gestaltung	Talseitig darf die Traufe nicht höher liegen als bergseitig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss § 64 KBV sind gestattet.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 24	Wohnzone, zweigeschossig	W2
1 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten in lockerer und verdichteter Bauweise sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W2 angepasst sind.	
2 Baumasse	Vollgeschosse	2
	Gebäudehöhe, max.	7.50
	Firsthöhe, max.	7.50 m *
	Gebäuelänge, max.	40.00 m
	Ausnutzungsziffer, max.	0.40
	* Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses.	
3 Ausnahmen	Bei Einfamilienhäusern reduziert sich die Gebäuelänge auf 25 m und die AZ auf 0.35.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

§ 25	Wohnzone, dreigeschossig	W3
-------------	---------------------------------	-----------

- | | | |
|--------------------------|--|---------------------------|
| 1. Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten (ausgenommen alleinstehende Einfamilienhäuser) unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Gestaltung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der W3 angepasst sind. | |
| 2. Masse | bei 2 Vollge-
schossen | bei 3 Vollge-
schossen |
| | Gebäudehöhe, max. | 7.50 m 10.50 m |
| | Firsthöhe, max. | 7.50 m* 7.50 m* |
| | Gebäuelänge, max. | 40.00 m 40.00 m |
| | Ausnutzungsziffer, max. | 0.40 0.50 |
| | * Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses. | |
| 3. Empfindlichkeitsstufe | ES II. Die im Bauzonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft. | |

§ 26	Kernzone	K
-------------	-----------------	----------

- | | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| 1. Nutzung | Zulässig sind Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen ist anzustreben. | |
| | Nicht zulässig sind grosse Einkaufszentren, grosse gewerbliche Betriebe und Lagergebäude sowie freistehende Einfamilienhäuser. | |
| | Das direkt an öffentliche Fussgängerbereiche angrenzende Erdgeschoss darf nicht für das Wohnen benutzt werden. Es sind nur Nutzungen zulässig, die zur Belebung der Freifläche beitragen oder dieser nicht hinderlich sind. | |
| 2. Baumasse | bei 2 Vollge-
schossen | bei 3 Vollge-
schossen |
| | Gebäudehöhe, max. | 7.50 m 10.50 m |
| | Firsthöhe, max. | 7.50 m* 7.50 m* |
| | Gebäuelänge, max. | 40.00 m 40.00 m |
| | Ausnutzungsziffer, max. | 0.50 0.75 |
| | * Gemessen ab OK (Oberkant) Boden des obersten Vollgeschosses. | |
| 3. Gestaltungspläne | Im Rahmen eines Gestaltungsplanes wird die zonenmässige Ausnutzungsziffer unabhängig der Geschosshöhe generell mit 0.75 plus Bonus berechnet. | |

4	Gestaltung	Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen.
5	Parabolantennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> • deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm und • sie unauffällig am Boden oder an der Fassade platziert werden (bezüglich Lage und Farbe).
6	Ausnahmen	Die Gebäudelänge ist bei geschlossener Bauweise frei.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES III.

§ 27	Gewerbebezonen 1 und 2	G1 / G2
-------------	-------------------------------	----------------

1	Nutzung	Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen.	
2	Baumasse	G 1	G 2
	Gebäudehöhe, max.	10.50 m	13.50 m*
		* Technische Aufbauten dürfen die Höhe eines Attikageschosses nicht übersteigen.	
3	Gestaltung	Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.	
4	Ausnahmen	Die Baubehörde kann für Kamine und ähnliche betriebsbedingte technische Anlagen Ausnahmen gestatten.	
5	Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
-------------	--	------------

1	Nutzung	Zulässig sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
2	Baumasse	Gebäudehöhe, max.	12.00 m
3	Empfindlichkeitsstufe	Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA werden im Zonenplan in eine ES II oder ES III differenziert.	

3.3 Spezielle Zonenvorschriften

§ 29 Gestaltungsplan: Allgemeine Bestimmungen

- 1 Grundsatz 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.
- 2 Baumasse Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG gestatten:
- Ausnahmen von den Zonenvorschriften,
 - einen Ausnützungsbonus, der i. d. R. 20 % nicht überschreiten darf,
 - ein zusätzliches Vollgeschoss, ausser in der W2H, wo zwei Vollgeschosse einzuhalten sind und
 - Mehrhöhen in den Gewerbezon.

§ 30 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.
Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Für diese Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen:
- 2 Gestaltungsplan-gebiete A Aufzeigen der Feinerschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und genereller Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten.
- 3 Gestaltungsplan-gebiete B Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.
Im Gebiet Altmatten ist besonders auf die Siedlung Brütschenmatt Rücksicht zu nehmen.
- 4 Gestaltungsplan-gebiete C Festsetzen aller wesentlichen Randbedingungen für den Ausbau des Dorfzentrums, insbesondere:
- einheitliches Baukonzept;
 - einheitliche Freiraum- und Platzgestaltung unter Berücksichtigung der Querung der Dorfstrasse;
 - etappenweise Realisierungsmöglichkeiten;
 - Parkierungs- und Erschliessungskonzept.

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 5 | Gestaltungsplan-
gebiete D | In Gewerbezonem ist angrenzend an Wohnbauten bezüglich der Gebäudehöhe Rücksicht zu nehmen. |
| 6 | Gestaltungsplan-
gebiete E | Aufzeigen der Erschliessung und Bebauung. Infolge des Grundwasserschutzgebietes ist das Erdgeschoss auf das gewachsene Terrain resp. über den geschützten Grundwasserspiegel zu stellen; gestattet sind 3 Vollgeschosse. Das Erdgeschoss ist als "Untergeschoss" zu nutzen und grundsätzlich 1.00 - 1.50 m anzuschütten (Erhöhung des Terrains).

Das Schutzzonenreglement zur Grundwasserschutzzone der Stadt Olten ist zu beachten. Unter anderem sind Foundationen von Bauten und Kanalisationen nicht unterhalb der im Schutzplan festgesetzten Grenzflächen (Niveaulinien) zu erstellen. |
| 7 | Gestaltungsplan-
gebiete F | Die Gestaltungsplangebiete F bezeichnen Quartiere mit erhaltenswerten Strukturen. Wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist die Überschreitung der maximalen Ausnützungsziffer zulässig. |

§ 31

Ausnützungsbonus für bestehende Wohnbauten

- | | | |
|---|------------------|--|
| 1 | Ausnützungsbonus | Für An- und Umbauten von bestehenden zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellt wurden, kann die Baukommission einen Ausnützungsbonus bis maximal 20 % gewähren. |
|---|------------------|--|

§ 32

Durch Abfälle belastete Standorte

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Beschreibung | 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 Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. |
| 2 | Handlungsanweisung | Bei durch Abfälle belasteten Standorten 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 veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist. |

3.4 Reservezonen

§ 33	Reservezone	R
1 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	
2 Einzonungsverfahren	<p>Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.</p> <p>Die Zuordnung der Reservezone „Kleibenmatt West“ zu einer Bauzone wird förderlich behandelt, wenn eine attraktive Betriebsansiedlung nach Gesamtkonzept (mit der Gemeinde Rickenbach) ausgewiesen ist.</p>	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.5 Landwirtschaftszone

§ 34	Landwirtschaftszone	LW
1 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Angestrebt wird der Erhalt, respektive die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.	
2 Bauten und Anlagen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
3 Bauweise/Gestaltung	Standort, Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.	
4 Hinweise	In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (eidg. Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.6 Schutzzonen

§ 35	Ortsbildschutzzone	OB
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes.	
2 Nutzung	Zulässig sind Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Geschützte und erhaltenswerte Bauten	Für die geschützten und erhaltenswerten Bauten gelten §§ 46 und 47.	
4 Weitere zulässige Bauten	Nebst den obengenannten Bauten sind weitere zulässig, soweit diese im Zonenplan dargestellt sind. Für Neu- und Ersatzbauten gelten die in den einzelnen Grundstücken aufgeführten Gebäudegrundflächen als Richtmass.	
5 Baumasse	Vollgeschosszahl	2 – 3
	Gebäudehöhe, max.	8.00 m
	Dachneigung	40 – 45 ° a.T.
	Kniewand im 3. Vollgeschoss, max.	1.80 m
6 Gestaltung	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich der Stellung der Baukörper, Proportionen, Fassadengestaltung, Dachneigung, Dachrandabschlüsse, Dachaufbauten sowie farblicher Gestaltung ins Orts- und Strassenbild einzufügen.	
7 Parabolantennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn	
	<ul style="list-style-type: none">• deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm und• sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plaziert werden (bezüglich Lage und Farbe).	
8 Ausnahmen	Im Rahmen der Besitzstandsgarantie bleibt die Gebäudehöhe bestehender Gebäude bei Renovationen gewährleistet.	
9 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 36	Uferschutzzone Chrüzbach	Sch-Ch
1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung naturnaher Gewässer mit typischer Ufervegetation.	
2 Bauten und Anlagen	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 der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt der Gewässer dienen.	

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 3 | Bepflanzung | <p>Bei vernachlässigten Bepflanzungen ordnet die Baukommission Ersatzpflanzungen und Unterhaltsmassnahmen an.</p> <p>Der Chrüzbach soll auf der gesamten Länge des Siedlungsgebietes bepflanzt werden.</p> <p>Werden Hecken auf den Stock geschnitten, sind vereinzelt, überstehende Pflanzen zu belassen.</p> |
| 4 | Hinweis | Es gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insb. §§ 31 ff. |
| 5 | Empfindlichkeitsstufe | ES III. |

§ 37	Schutzzone Waldrand	Sch-W
-------------	----------------------------	--------------

- | | | |
|---|---------------|---|
| 1 | Nutzung | <p>Die Schutzzone Waldrand ist einer anderen Nutzungszone überlagert.</p> <p>Zulässig ist eine naturnahe Garten- oder landwirtschaftliche Nutzung, welche einen naturnahen Übergang vom Wald zum Siedlungsgebiet sicher stellt.</p> <p>Nicht zulässig sind Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen.</p> |
| 2 | Baumasse | In Bauzonen kann die Hälfte der Ausnützungsziffer auf der angrenzenden Restparzelle realisiert werden. |
| 3 | Einfriedungen | <p>Als Einfriedungen sind gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 1.00 m hohe Naturhecken resp. offene Holzzäune; – max. 60 cm hohe Natursteinmauern. <p>In einem Bereich von 6 m parallel zum Waldrand sind keine Einfriedungen gestattet.</p> |
| 4 | Hinweis | Im weiteren gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Waldabstand, insb. § 3. |

§ 38	Grundwasserschutzzone „Sägerei Pumpwerk“ Kleinwangen	Sch-G
-------------	---	--------------

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Hinweis | In der Grundwasserschutzzone „Sägerei Pumpwerk“ in Kleinwangen gemäss Zonenplan gelten die Bestimmungen gemäss RRB Nr. 7273 vom 9. Dezember 1975. |
| 2 | Empfindlichkeitsstufe | ES III. |

3.7 Andere Zonen

§ 39	Sondernutzungszone Tennis	ST
1 Nutzung	Zulässig ist die Nutzung als offener Tennisplatz mit Clubhaus.	
2 Bauten und Anlagen	Die bestehenden Bauten und Anlagen können im heutigen Ausmass erhalten und erneuert werden. Kleinere Erweiterungen sind zulässig.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	
§ 40	Kommunale Abbauzone „Steinbruch Born“	Ab
1 Nutzung	Die Abbauzone ist dem Wald überlagert. Etappenweiser Abbau und Rekultivierung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan (Genehmigung RRB Nr. 435 vom 4. Februar 1994).	
2 Hinweis	Im Erweiterungsgebiet Born ist ein Weiterabbau prinzipiell möglich, aber es besteht noch ein räumlicher Abstimmungsbedarf. Das Gebiet wird gemäss kantonalem Richtplan in den Gesamtplan aufgenommen.	
§ 41	Freihaltezone	Fr
1 Zweck	Die Freihaltezone umfasst empfindliche Landschaftskammern, sowie den unüberbaubaren Teil der Grundwasserschutzzonen I + II im Bereich des Sondernutzungsplanes „Sägerei-Pumpwerk“.	
2 Nutzung	Zulässig sind Landwirtschaft, Gartenbau und Parkanlagen.	
3 Bauten	Neue Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Sowohl Bestand als auch Wiederaufbau der bestehenden Bauten und Anlagen sind gewährleistet.	
4 Besondere Bestimmungen	Im Bereich des Sondernutzungsplanes „Sägerei-Pumpwerk“ gelten dessen Vorschriften.	
5 Hinweis	Siehe auch § 38	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3.8 Gebiete

§ 42 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft VNL

- 1 Zweck
Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.
- 2 Nutzung
Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone oder des Waldes überlagert. Anzustreben ist eine besonders naturnahe land- und forstwirtschaftliche Nutzung.
- 3 Vereinbarungen
Zur Erhaltung und Aufwertung sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden – gestützt auf das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft und das Naturkonzept – Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.
Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baubehörde sicherzustellen.
- 4 Bauten und Anlagen
Diese Gebiete sind in der Regel von weiteren Bauten und Anlagen freizuhalten. Sanierungen und untergeordnete Erweiterungen sind zulässig. Terrainveränderungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.
- 5 Ausnahmen
Ausnahmen für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände sind möglich, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören, für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

3.9 Natur- und Kulturobjekte

§ 43 Hecken und Uferbestockungen

- 1 Hinweis
Es gelten die Vorschriften der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insbesondere die §§ 31 ff.

§ 44 Einzelbäume und Baumgruppen geschützt

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Erhaltung | Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan als geschützt eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Verboten sind alle Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. |
| 2 | Ersatzpflanzung | Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung. |

§ 45 Geschützte Archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf Geschützte Archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).

§ 46 Geschützte Bauten

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Grundsatz | Bauliche Massnahmen an geschützten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. |
| 2 | Schutz | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. |
| 3 | Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege | Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. |

§ 47 Erhaltenswerte Bauten

- | | |
|--|--|
| 1 Grundsatz | Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. |
| 2 Wenn immer möglich Erhalten | <p>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.</p> <p>Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p> |
| 3 Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege | Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. |

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48 Verfahren

- 1 Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.

§ 49 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 50 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Dieses Reglement ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 25. Januar 1993. Alle widersprechenden früheren Bestimmungen sind aufgehoben.

5. Genehmigungsvermerke

5.1 Formelle Vorschriften / Allgemeine Vorschriften

Genehmigt durch den Gemeinderat: 02. Mai 2005

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 13. Juni 2005

Genehmigt durch den Regierungsrat: RRB-Nr. 1522 vom 12. Juli 2005

5.2 Zonenvorschriften / Schluss- und Übergangsbestimmungen

5.2.1 Auflageverfahren:

1. Auflage 14. November bis 13. Dezember 1997

2. Auflage 23. November bis 23. Dezember 1998

5.2.2 Genehmigungsverfahren:

- Genehmigt durch den Gemeinderat: 17. Januar 2000

- Genehmigt durch den Regierungsrat: RRB-Nr. 845 vom 24. April 2001

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber



B. Frey



B. Wildi

6. Revisionen