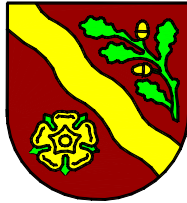


**EINWOHNERGEMEINDE**

**BIBERN**



# **Z O N E N R E G L E M E N T**

**Öffentliche Auflage**

vom 10. August 2000 bis 08. September 2000

**Vom Gemeinderat beschlossen**

am 6. November 2000

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

**Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt**

mit Beschluss-Nr. 1461 vom 3. Juli 2001

Der Staatsschreiber: .....

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
§ 1	Zoneneinteilung	2
§ 2	Wohnzone eingeschossig	3
§ 3	Wohnzone zweigeschossig	4
§ 4	Kernzone	5 - 6
§ 5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
§ 6	Landwirtschaftszone	7
§ 7	Ortsbildperimeter	8
§ 8	Naturschutzzone	9
§ 9	Landschaftsschutzzone	10
§ 10	Kommunale Uferschutzzone	10
§ 11	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	11
§ 12	Schützenswerte Naturobjekte	11
§ 13	Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert	12
§ 14	Durch Abfälle belastete Standorte	13
§ 15	Geschützte archäologische Fundstellen	13
§ 16	Verfahren	13
§ 17	Inkrafttreten/Übergangsrecht	14
§ 18	Altes Recht	14

## ZONENVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bibern folgende Bestimmungen:

---

<b>§ 1</b>	<b>Zonen</b>	
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Bibern ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone eingeschossig <span style="float: right;">W1</span></li> <li>- Wohnzone zweigeschossig <span style="float: right;">W2</span></li> <li>- Kernzone Erhaltung <span style="float: right;">K</span></li> <li>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <span style="float: right;">öBA</span></li> </ul>
3	Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone <span style="float: right;">L</span>
4	Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildperimeter <span style="float: right;">OBS</span></li> <li>- Naturschutzzone (Reservat) <span style="float: right;">NS</span></li> <li>- Landschaftsschutzzone <span style="float: right;">LS</span></li> <li>- Kommunale Uferschutzzone <span style="float: right;">US</span></li> </ul>
5	Gebiete Objekte Standorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft <span style="float: right;">N+L</span></li> <li>- Schützenswerte Naturobjekte</li> <li>- Geschützte Kulturobjekte</li> <li>- Erhaltenswerte Kulturobjekte</li> <li>- Durch Abfälle belastete Standorte</li> <li>- Geschützte archäologische Fundstelle</li> </ul>
6	Nutzungs- und andere Zonen-Vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

---

**§ 2                      Wohnzone eingeschossig (PBG § 30)                      W1**


---

- |   |            |   |   |
|---|------------|---|---|
| 1 | Zweck      | Wohnzone  |   |
| 2 | Nutzung    | Zulässig sind Wohnbauten  |   |
| 3 | Bauweise   | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  |   |
| 4 | Baumasse   | Ausnützungsziffer   | max. 25 %   |
|   |            | Grünflächenziffer   | mind. 40 %  |
|   |            | Geschosszahl  | max. 1 G  |
|   |            | Gebäudehöhe   | max. 4.50 m   |
|   |            | Gebäuelänge   | max. 20.00 m  |
|   |            | Firsthöhe   | ab OK Erdgeschoss 7.50 m                                      |
| 5 | Gestaltung | Stellung  | hangparallel (First und Längsseite)                           |
|   |            | Dachform  | Satteldächer beidseits gleich geneigt.                        |
|   |            | Dachneigung   | mind. 25 °                      max. 40 °                     |
|   |            | Bedachung   | Ziegel oder Eternitschiefer in brauner oder naturroter Farbe. |
|   |            | Dachvorsprung   | mind. 0.80 m Giebelseite mind. 0.50 m                         |
|   |            | Die Fassadenfarbe ist von der Baukommission speziell zu bewilligen.   |   |
| 6 | Umgebung   | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. |   |
| 7 | Ausnahmen  | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich.                  |   |

**§ 3****Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)****W2**

- |   |            |  |   |
|---|------------|--|---|
| 1 | Zweck      | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung  |   |
| 2 | Nutzung    | Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeur-salon usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw. |   |
| 3 | Bauweise   | Ein- bis Dreifamilienhäuser  |   |
| 4 | Baumasse   | Ausnützungsziffer  | max. 35 %   |
|   |            | Grünflächenziffer  | mind. 40 %  |
|   |            | Geschosszahl   | mind. 1 G max. 2 G  |
|   |            | Gebäudehöhe  | max. 7.50 m   |
|   |            | Gebäuelänge  | max. 25.00 m  |
|   |            | Firsthöhe  | ab OK Erdgeschoss 10.00 m                                     |
| 5 | Gestaltung | Stellung   | Hauptdach ist hangparallel oder rechtwinklig dazu             |
|   |            | Dachform   | Sattel- und Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt.       |
|   |            | Dachneigung  | mind. 25 ° max. 40 °  |
|   |            | Bedachung  | Ziegel oder Eternitschiefer in brauner oder naturroter Farbe. |
|   |            | Dachvorsprung  | mind. 0.80 m Giebelseite mind. 0.50 m                         |
|   |            | Die Fassadenfarbe ist von der Baukommission speziell zu bewilligen.  |   |
| 6 | Umgebung   | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.  |   |
| 7 | Ausnahmen  | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich.   |   |



- 
- |   |                        |  |  |
|---|------------------------|--|--|
| 6 | Umgebung               | Vorgärten<br>Vorplätze   | Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind möglichst Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden. |
| 7 | Sonnenkollektoren      | Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.           |  |
| 8 | Besondere Bestimmungen | Alle Baugesuche, welche die Kernzone betreffen, sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.  |  |
| 9 | Ausnahmen              | Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und nicht in Erscheinung treten. |  |
- 

## **§ 5                    Zone für öffentliche Bauten und Anlagen   (PBG § 34)            öBA**

---

- |   |          |  |   |
|---|----------|--|---|
| 1 | Zweck    | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.   |   |
| 2 | Nutzung  | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.  |   |
| 3 | Baumasse | Ausnützungsziffer<br>Grünflächenziffer<br>Geschosszahl<br>Gebäudehöhe  | keine<br>keine<br>mind.    1 G<br>max.    2 G<br>max.    7.50 m |
| 4 | Umgebung | Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen. |   |

---

**§ 6                      Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)                      L**


---

- |   |            |  |  |              |
|---|------------|--|--|--------------|
| 1 | Zweck      | Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.   |  |              |
| 2 | Nutzung    | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG, sowie § 9 dieses Reglementes. |  |              |
| 3 | Bauweise   | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.  |  |              |
| 4 | Baumasse   | Geschosszahl   | mind. 1 G  | max. 2 G     |
|   |            | Gebäudehöhe  |  | max. 7.50 m  |
|   |            | - Silos  |  | max. 12.00 m |
| 5 | Gestaltung | Stellung   | Firstrichtung hangparallel                                 |              |
|   |            | Dachformen   | Sattel- und Krüppelwalmdächer<br>beidseits gleich geneigt. |              |
|   |            | Dachneigung  | mind. 30 °   | max. 45 °    |
|   |            | - Gehrschilder/Walme   |  | max. 55 °    |
|   |            | Bedachung  | Naturrote oder rot – braune Tonziegel.                     |              |
| 6 | Silos      | Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.  |  |              |
| 7 | Ausnahmen  | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.  |  |              |

---

**§ 7****Ortsbildperimeter (PBG §36)****OBS**

---

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzzone überlagert Teile der Kernzone und der Landwirtschaftszone.  |
| 2 | Nutzung                | Gemäss Grundnutzung (§ 4 Kernzone / § 6 Landwirtschaftszone).  |
| 3 | Bauweise               | Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.  |
| 4 | Baumasse               | Gemäss Grundnutzungszone (Kernzone / Landwirtschaftszone)  |
| 5 | Gestaltung             | Gemäss Kernzone § 4, Abs. 5  |
| 6 | Umgebung               | Gemäss Kernzone § 4, Abs. 6  |
| 7 | Abbruch von Bauten     | Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn diese nicht geschützt sind und wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist. |
| 8 | Besondere Bestimmungen | Gemäss Kernzone § 4, Abs. 8  |
| 9 | Ausnahmen              | Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich.   |

---

**§ 8****Naturschutzzone (PGB § 36)****NS**

---

- |   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Zweck                     | Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.   |
| 2 | Nutzung                   | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss Unterhaltskonzept.  |
| 3 | Bauten<br>Anlagen         | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.  |
| 4 | Besondere<br>Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen; Campieren, Feuer entfachen, verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. |
| 5 | Zuständig-<br>keit        | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen.  |
| 6 | Unterhalts-<br>Kosten     | Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde oder Bürgergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt.  |

---

**§ 9                      Landschaftsschutzzone   (PBG § 36)                      LS**

---

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Zweck                    | Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.   |
| 2 | Landschafts-<br>elemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.  |
| 3 | Bauten<br>Anlagen        | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind. |
| 4 | Ausnahmen                | Ausnahmen sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.                     |

---

**§ 10                      Kommunale Uferschutzzone   (NHV § 31 ff)                      US**

---

- |   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| 1 | Zweck                     | Erhaltung natürlicher Ufer, Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.                   |
| 2 | Nutzung                   | In der bezeichneten Zone gelten die Vorschriften gemäss § 31 ff der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz. (RRB vom 14. November 1980). |
| 3 | Besondere<br>Bestimmungen | Die Uferschutzzone ist wenn möglich durch die Gemeinde für die Revitalisierung zu erwerben.  |

---

**§ 11**                      **Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft**                      **N+L**

---

- |   |                |  |
|---|----------------|--|
| 1 | Zweck          | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.   |
| 2 | Nutzung        | Gemäss Grundnutzung (§ 6 Landwirtschaftszone), soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.  |
| 3 | Vereinbarungen | Zur Erreichung der Schutz-Ziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen. |

---

**§ 12**                      **Schützenswerte Naturobjekte (Bäume)**

---

- |   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Schützenswerte Naturobjekte | Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bäume bezeichnet, die als Einzelobjekte und Baumgruppen von Bedeutung sind. Ziel ist es, diese Objekte möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Fällen sollte nur erwogen werden, wenn gleichzeitig neuer Baum resp. eine Ersatzpflanzung erfolgt. |
|---|-----------------------------|---|

---

## § 13 Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert

---

- 1 Generelle Vorschriften  
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
  
- 2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)  
Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind **entsprechend der Schutzverfügung** so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Aenderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
  
- 3 Erhaltenswerte Objekte  
Als erhaltenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. **Ihre Unterschuttstellung ist zu prüfen** (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

---

**§ 14** **Durch Abfälle belastete Standorte**

---

- 1 Zweck Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) 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 belastete Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

---

**§ 15** **Geschützte archäologische Fundstelle**

---

- 1 Zweck Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 sind 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).

---

**§ 16** **Verfahren**

---

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

---

**§ 17                    Inkrafttreten/Übergangsrecht**

---

- |   |               |  |
|---|---------------|--|
| 1 | Inkrafttreten | Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. August 2001 in Kraft.   |
| 2 | Anwendung     | Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |

---

**§ 18                    Altes Recht**

---

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
| 1 | Aufhebung | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 23. Dezember 1986, RRB Nr. 3999, aufgehoben. |
|---|-----------|---|