

---

**Zonenreglement**

---

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 5. August 2002 / 10. April 2006

Öffentliche Planaufgabe vom 2. September – 1. Oktober 2002/12. Mai – 12. Juni 2006

Genehmigung am 25. September 2006

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1222 vom 1. Juli 2008

Der Staatsschreiber

Publikation im Amtsblatt Nr.                      vom

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Altrechtliche Bauten	4
§ 3 Gestaltung des Vorlandes	4
§ 4 Gestaltungsplan	4
<b>II. Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>1. Zonenarten</b>	<b>6</b>
§ 5 Zonen	6
<b>2. Bauzonen</b>	<b>7</b>
§ 6 Kernzone und Kernrandzone K, Kr	7
§ 7 Dreigeschossige und zweigeschossige Mischzone M3, M2	8
§ 8 Dreigeschossige Wohnzone W3	9
§ 9 Zweigeschossige Wohnzone W2/0.6	9
§ 10 Zweigeschossige Wohnzone W2/0.5	10
§ 11 Zweigeschossige Wohnzone W2/0.4	10
§ 12 Gewerbezone G, GG, GW	11
§ 13 Industriezone I	11
§ 14 Sondernutzungszone A SnA	12
§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	12
§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA / Begegnungszone OeBA/B	12
§ 17 Spezialzone A und B SpA, SpB	13
<b>3. Reservezonen</b>	<b>14</b>
§ 18 Reservezone R	14
<b>4. Schutzzonen</b>	<b>15</b>
§ 19 Altstadtzone und Schutzzone: Allgemeine Bestimmungen	15
§ 20 Altstadtzone A	15
§ 21 Schutzzone S	15
§ 22 Spezialzone SpC	16
§ 23 Grünzone und Freihaltezone Gr, F	16

§ 24	Kommunale Uferschutzzone Us	16
§ 25	Grundwasserschutzzone Gs	16
§ 26	Kommunale Landschaftsschutzzone Ls	17
§ 27	Kommunales Aufwertungsgebiet Natur und Landschaft AN+L	17
§ 28	Naturreservat Seidenhoflochweiher RS	17
<b>5. Landwirtschaftszone und Abbauzone Steinbruch Born</b>		<b>18</b>
§ 29	Landwirtschaftszone Lw	18
§ 30	Landwirtschaftszone mit Sondernutzung Segelflug LwS	18
§ 31	Abbauzone Steinbruch Born Ab	18
<b>6. Natur- und Kulturobjekte</b>		<b>19</b>
§ 32	Geschützte Einzelbäume	19
§ 33	Hecken	19
§ 34	Geschützte Kulturobjekte	19
§ 35	Erhaltenswerte Kulturobjekte	20
<b>III. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>21</b>
§ 36	Aufhebung des alten Rechts	21
§ 37	Inkrafttreten	21
<b>Anhänge</b>		
1.	Nutzungspläne	
1.1	Rechtsgültige Nutzungspläne	
1.2	Zu überprüfende Nutzungspläne	
1.3	Aufzuhebende Nutzungspläne	

## I. Allgemeine Bestimmungen

<b>§ 1</b>	<b>Geltungsbereich</b>
	Dieses Reglement ist Bestandteil des Zonenplanes und bildet zusammen mit dem Gemeindebaureglement, den Erschliessungsplänen, weiteren Nutzungsplänen, dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und der kantonalen Bauverordnung die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
<b>§ 2</b>	<b>Altrechtliche Bauten</b>
1. Rahmen der Erweiterungen	Bei altrechtlichen Bauten in den Zonen W2, Eh und L, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen, können kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen, auch bei einer Überschreitung der Ausnützungsziffer unter den folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise bewilligt werden: a) Die Überschreitung der Ausnützungsziffer beträgt nicht mehr als 20 % b) Es werden weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt.
<b>§ 3</b>	<b>Gestaltung des Vorlandes</b>
1. Grundsatz	In den Wohnzonen ist der Raum zwischen strassenseitiger Baulinie und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich als Garten zu gestalten. Der Vorgarten ist gegenüber dem Strassenraum mit einer Einfriedung abzugrenzen.
2. Ausnahmen	In Ausnahmefällen darf ein Teil, höchstens aber die Hälfte des Vorlandes anders ausgestaltet werden, sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, darf die Einfriedung zum Strassenraum nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks geöffnet werden.
<b>§ 4</b>	<b>Gestaltungsplan</b>
1. Zweck und Inhalt	Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild.
2. Gestaltungsplanobligatorium	Besteht gemäss Zonenvorschriften ein Gestaltungsplanobligatorium, kann der Stadtrat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplans verzichten, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.

3. Ausnützungsbonus                      Für typologisch und architektonisch gute Lösungen kann der Stadtrat einen Ausnützungsbonus von bis zu 10 % gewähren.
4. Fachberatung                              Der Stadtrat kann bei Bedarf unabhängige, fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen.

## II. Zonenvorschriften

### 1. Zonenarten

§ 5	Zonen	
1. Unterteilung	Das Gebiet der Stadt Olten wird durch den Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:	
2. Bauzonen	Kernzone (Gestaltungsplan obligatorisch) K Kernrandzone (Gestaltungsplan obligatorisch) Kr Dreigeschossige Mischzone M3 Zweigeschossige Mischzone M2 Dreigeschossige Wohnzone W3 Zweigeschossige Wohnzone 0.6 W2/0.6 Zweigeschossige Wohnzone 0.5 W2/0.5 Zweigeschossige Wohnzone 0.4 W2/0.4 Gewerbezone G Gewerbezone (Gestaltungsplan obligatorisch) GG Gewerbezone mit Wohnanteil GW Industriezone I Sondernutzungszone A SnA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen/Begegnungszone OeBA/B Spezialzone A SpA Spezialzone B SpB	
3. Reservezonen	Reservezone R	
4. Schutzzonen	Altstadtzone A Schutzzone S Spezialzone C (Gestaltungsplan obligatorisch) SpC Grünzone Gr Freihaltezone F Uferschutzzone Us Grundwasserschutzzone Gs Kommunale Landschaftsschutzzone Ls Kommunales Aufwertungsgebiet Natur und Landschaft AN+L Naturreservat Seidenhoflochweiher RS	
5. Landwirtschaftszonen und Abbauzone Steinbruch Born	Landwirtschaftszone Lw Landwirtschaftszone mit Sondernutzungszone Segelflug LwS Abbauzone Steinbruch Born Ab	
6. Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Einzelbäume Hecken Geschützte Kulturobjekte Erhaltenswerte Kulturobjekte	
Massgebender Zonenplan	Die Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:2'500 festgelegt. Das Zonenreglement ist Bestandteil des Zonenplanes.	

## 2. Bauzonen

### § 6 Kernzone und Kernrandzone K, Kr

1. Nutzung	Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.		
2. Baumasse		Kernzone	Kernrandzone
	Geschosszahl	max. 5	max. 4
	Gebäudehöhe	max. 16.50 m	max. 13.50 m
	Grünflächenziffer	min. 30 %	min. 30 %
	Bauweise	geschlossen	geschlossen
3. Gestaltungsplanobligatorium	In der Kernzone und in der Kernrandzone ist der Gestaltungsplan obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30 % vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude.		
5. Baumäquivalent	Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m <sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen.		

**§ 7 Dreigeschossige und zweigeschossige Mischzone M3, M2**

1. Nutzung Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse	Dreigeschossige Mischzone	Zweigeschossige Mischzone
Geschosszahl	max. 3	max. 2
Gebäudehöhe	max. 10.50 m	max. 7.50 m
Überbauungsziffer	max. 50 %	max. 50 %
Grünflächenziffer	min. 30 %	min. 30 %
Bauweise	offen	offen

3. Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen.

**§ 8 Dreigeschossige Wohnzone W3**

1. Nutzung Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes. Mit Ausnahme öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erfordern einen Gestaltungsplan.
2. Baumasse
- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| Geschosszahl      | max. 3       |
| Gebäudehöhe       | max. 10.50 m |
| Ausnützungsziffer | max. 0.8     |
| Grünflächenziffer | min. 40 %    |
| Bauweise          | offen        |

**§ 9 Zweigeschossige Wohnzone 0.6 W2 / 0.6**

1. Nutzung Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes. Mit Ausnahme öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erfordern einen Gestaltungsplan.
2. Baumasse
- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| Geschosszahl      | max. 2      |
| Gebäudehöhe       | max. 7.50 m |
| Ausnützungsziffer | max. 0.6    |
| Grünflächenziffer | min. 40 %   |
| Bauweise          | offen       |
3. Besondere Bestimmungen In Hanglagen mit mindestens 8 % Neigung sind talseitig 3 Geschosse und eine talseitige Gebäudehöhe von 9.50 m zugelassen.

**§ 10 Zweigeschossige Wohnzone 0.5 W2/0.5**

1. Nutzung  
 Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.  
 Die zweigeschossige Wohnzone W2 / 0.5 ist grundsätzlich für den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel­einfamilienhäusern und öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen bestimmt. Sofern das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird, können auch Reihenhäuser und Terrassenhäuser bewilligt werden.  
 Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erfordern einen Gestaltungsplan.
2. Baumasse  
 Geschosszahl max. 2  
 Gebäudehöhe max. 7.50 m  
 Ausnützungsziffer max. 0.5  
 Grünflächenziffer min. 40 %  
 Bauweise offen
3. Besondere Bestimmungen  
 In Hanglagen mit mindestens 8 % Neigung sind talseits 3 Geschosse, eine talseitige Gebäudehöhe von 9.50 m und eine Ausnützungsziffer von 0.6 zugelassen.

**§ 11 Zweigeschossige Wohnzone 0.4 W2/0.4**

1. Nutzung  
 Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.  
 Die zweigeschossige Wohnzone W2 / 0.4 ist grundsätzlich für den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel­einfamilienhäusern und öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen bestimmt. Reihen- und Terrassenhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten sind nicht möglich.  
 Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erfordern einen Gestaltungsplan.
2. Baumasse  
 Geschosszahl max. 2  
 Gebäudehöhe max. 7.50m  
 Ausnützungsziffer max. 0.4  
 Grünflächenziffer min. 40 %  
 Bauweise offen

**§ 12 Gewerbebezonen G, GG, GW**

- 1. Nutzung Gewerbezone G Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- 2. Nutzung Gewerbezone GG Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.  
Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Gestaltungsplan ist unter anderem nachzuweisen, dass mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
- 3. Nutzung Gewerbezone GW Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen. Der Wohnanteil beträgt höchstens 50% der Bruttogeschossfläche.  
Für die Wohnnutzung kann der Stadtrat einen Gestaltungsplan verlangen.
- 4. Baumasse Gebäudehöhe max. 20.00 m
- 5. Umgebung Ein angemessener Teil des Grundstücks ist zu begrünen. Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und vorwiegend mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen. Dies gilt im Besonderen für den Bauverbotsbereich entlang anderer Zonen gemäss § 24 Abs. 2 KBV und entlang öffentlicher Strassen.  
  
Es ist auf eine attraktive Gestaltung des Raumes zwischen Fassade und Strasse als besucherorientierte Seite der Betriebe zu achten.  
  
Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

**§ 13 Industriezone I**

- 1. Nutzung Industrie-, und Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- 2. Baumasse Gebäudehöhe max. 20.00 m
- 3. Umgebung Ein angemessener Teil des Grundstücks ist zu begrünen. Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und vorwiegend mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen. Dies gilt im Besonderen für den Bauverbotsbereich entlang anderer Zonen gemäss § 24 Abs. 2 KBV und entlang öffentlicher Strassen.  
Es ist auf eine attraktive Gestaltung des Raumes zwischen Fassade und Strasse als besucherorientierte Seite der Betriebe zu achten.  
  
Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.



<b>§ 17</b>	<b>Spezialzonen A und B</b>	<b>SpA, SpB</b>
1. Zweck	Die Spezialzonen sind Wohnzonen. Sie bezwecken eine optimale Nutzung, Gestaltung und Erschliessung auf der Grundlage eines Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplanes mit speziellen Zonenvorschriften unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Interessen.	
2. Nutzung	Mit dem Nutzungsplan soll eine dem Landschaftsbild, der Wohnqualität und einer rationellen Erschliessung gerecht werdende Lösung gefunden werden. Dieser Plan legt mindestens die Baubereiche, die Erschliessung und die Grundsätze der Gestaltung der Bauten sowie die Nutzung und Gestaltung der freizuhaltenden Flächen fest. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.	
3. Spezialzone A	Das Gebiet ist je hälftig in eine Bauzone und eine von Bauten freizuhaltende Zone zu unterteilen. Den Aspekten des Waldrandschutzes ist Rechnung zu tragen.	
4. Spezialzone B	Eine Testplanung mit mehreren Teams oder eine Parallelprojektierung liefert die Grundlage für die Erarbeitung des Nutzungsplans. Die Abgrenzung Bauzone - Reservezone ist richtungsweisend und wird auf Grund der Ergebnisse der Testplanung oder der Parallelprojektierung bestimmt.	

### 3. Reservezonen

§ 18	Reservezone	R
1. Zweck	Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf.	
2. Besondere Vorschriften zum Vorgehen	<p>Im Rahmen eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes sind alle erforderlichen Bedingungen für die Realisierung einer überwiegenden Wohnnutzung festzulegen (Bebauung, Gestaltungsplan, Begrünung, Erschliessung).</p> <p>Die Zuordnung der Reservezone zu einer Bauzone erfolgt auf Grund</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes sowie</li><li>- des Nachweises einer genügenden Verkehrserschliessung</li></ul>	

#### 4. Schutzzonen

##### § 19 Altstadtzone und Schutzzone: Allgemeine Bestimmungen

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1. Zweck              | Die Schutzzonen bezwecken grundsätzlich die Erhaltung dieser als schützenswert beurteilten Ensembles als bedeutende Kulturdenkmäler in ihrer Substanz, städtebaulichen Konzeption, geschichtlichen Bedeutung und ästhetischen Wirkung. |
| 2. Schutzverordnung   | Die Schutzverordnung ist Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben durch die Altstadtkommission und für deren Entscheide.  |
| 3. Altstadtkommission | Die Altstadtkommission ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren.   |

##### § 20 Altstadtzone A

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1. Zweck und Inhalt | Die Altstadt ist in ihrer städtebaulichen Konzeption ein bedeutendes Kulturdenkmal. Sie soll späteren Generationen möglichst unverfälscht erhalten bleiben. Der Schutz umfasst das Gesamtbild der Altstadt, die Häuser, Gassen, Plätze, das Brandmauersystem und die baulichen Details. |
| 2. Nutzung          | Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die höchstens mässig stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.   |

##### § 21 Schutzzone S

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Zweck und Inhalt | <p>Die Schutzzone umfasst Gebäude und Gebäudegruppen die als frühe Zeugnisse städteplanerischer Entwicklung einen wesentlichen Bestandteil des Stadtbildes darstellen.</p> <p>Die Erhaltungsbestrebungen bezwecken die Sicherung dieser Gebäude und Gebäudegruppen in ihrer bau- und kunstgeschichtlichen Eigenart und in ihrer städtebaulichen Bedeutung.</p> <p>Die Erhaltungsbestrebungen konzentrieren sich dabei vorwiegend auf das äussere Erscheinungsbild dieser Bauten, auf die Fassaden und Dächer, auf weitere allfällig erhaltenswerte Gebäudeteile sowie auf die unter dem Boden liegenden Konstruktionen, Befunde und Funde und auf die Aussenräume.</p> |
| 2. Nutzung          | Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.  |

§ 22	Spezialzone C (Gestaltungsplanobligarium)	SpC
1. Zweck und Inhalt	<p>Erhaltung der ortstypischen Situation.            Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen und/oder Erweiterungen der bestehenden Bauten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich. Es ist insbesondere auf die Erhaltung der ortstypischen Situation (Ensemble, Quartierbild) Rücksicht zu nehmen.</p>	
§ 23	Grünzone und Freihaltezone	Gr , F
1. Zweck und Inhalt	<p>Die Grünzone Gr und die Freihaltezone F umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen dem Schutz wichtiger Landschaftsbereiche, der Gliederung des Siedlungsgebietes, sowie der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen.</p>	
2. Bauten und Anlagen	<p>Kleinere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck unterstützen.</p>	
3. Grünzone	<p>Die Grünzone muss der Öffentlichkeit zugänglich sein. Nutzungen, welche die Zugänglichkeit dauernd einschränken, sind nicht zulässig.</p>	
4. Freihaltezone	<p>Die Freihaltezone kann öffentlich oder privat genutzt werden, soweit die betreffende Nutzung dem Zweck der Zone nicht widerspricht.</p>	
§ 24	Kommunale Uferschutzzone	Us
1. Zweck und Inhalt	<p>Erhaltung und Aufwertung der Aare- und Dünnerufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung sowie den freien Zugang für Erholungssuchende</p>	
2. Nutzung	<p>Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen. Die Bewirtschaftung hat naturnah zu erfolgen, das Ausbringen von Düngemitteln und Gülle oder Mist ist nicht gestattet.</p> <p>Es gelten im weiteren die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Art. 31ff.</p>	
3. Bauten und Anlagen	<p>Bauten sind nicht gestattet. Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zonenzweck nicht widersprechen.</p>	
§ 25	Grundwasserschutzzone	Gs
1. Zweck und Inhalt	<p>In der Grundwasserschutzzone Gheid gelten die Vorschriften des Schutzzonereglementes Grundwasserschutzzone Gheid (RRB Nr. 500/12. März 2002).</p>	

<b>§ 26</b>	<b>Kommunale Landschaftsschutzzone</b>	<b>Ls</b>
1. Zweck und Inhalt	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen, sowie Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.	
2. Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht.	
3. Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	
4. Vereinbarung	Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze, Obstbaumgärten sind zu erhalten und ein stufiger Waldrand anzustreben. Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschafter/-innen und Grundeigentümer/-innen anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	
5. Ausnahmen	Ausnahmen bzgl. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Flur- und Wanderwege möglich. In der Grundwasserschutzzone Gheid gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes Grundwasserschutzzone Gheid (RRB Nr. 500/12. März 2002) (Bauten im Zusammenhang mit der Wasserversorgung).	
<b>§ 27</b>	<b>Kommunales Aufwertungsgebiet Natur und Landschaft</b>	<b>AN+L</b>
1. Zweck und Inhalt	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen.	
2. Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht.	
3. Vereinbarung	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschafter/-innen und Grundeigentümer/-innen anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	
<b>§ 28</b>	<b>Naturreiservat Seidenhoflochweiher</b>	<b>RS</b>
1. Zweck und Inhalt	Erhaltung und Aufwertung der Seidenhoflochweiher als wertvolles Feuchtbiotop.	
2. Schutzziel	Das Schutzziel, sowie die Pflege und der Unterhalt richten sich nach der Schutzverfügung des Stadtrates vom 29. Juli 2002	

## 5. Landwirtschaftszone und Abbauzone Steinbruch Born

<b>§ 29</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>Lw</b>
Zweck und Inhalt	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder der ökologische Ausgleich.	
2. Nutzung	Landwirtschaftliche Bewirtschaftung, produzierender Gartenbau, Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft oder im Gesamtinteresse liegende landwirtschaftliche Bewirtschaftung.	
	Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.	
3. Gestaltung von Bauten	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 (Hochstammobstbäumen) zu umpflanzen.	
<b>§ 30</b>	<b>Landwirtschaftszone mit Sondernutzung Segelflug</b>	<b>LwS</b>
1. Zweck und Inhalt	Sicherung des Segelflugfeldes. Betrieb gemäss Vorschriften des Schutzzone-nreglementes Grundwasserschutzzone Gheid RRB Nr. 500 / 12. 3. 2002.	
<b>§ 31</b>	<b>Abbauzone Steinbruch Born</b>	<b>Ab</b>
1. Nutzung	Die Abbauzone ist dem Wald überlagert. Etappenweiser Abbau und Rekultivierung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan (RRB Nr. 435 / 4. Februar 1994).	

## 6. Natur- und Kulturobjekte

### § 32 Geschützte Einzelbäume

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 1. Beschreibung | Bei den im Zonenplan eingetragenen Einzelbäumen handelt es sich um eine über 200-jährige Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) und um eine ca. 100-jährige Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )  |
| 2. Zweck        | Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume sind geschützt.  |
| 3. Massnahmen   | Alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden oder ihr Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind verboten. Pflegemassnahmen dürfen nur von ausgewiesenen Fachpersonen vorgenommen werden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung Dritter) bedarf der Genehmigung des Stadtrates. Dieser regelt die Ersatzpflicht. |

### § 33 Hecken

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. Beschreibung         | Die im Erschliessungsplan sowie im Gesamtplan eingetragenen Hecken sind geschützt (§ 20 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV). Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden.  |
| 2. Unterhalt Hecken     | Der sachgemässe Unterhalt der Hecken ist nach der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartementes auszuführen.   |
| 3. Ausnahmen            | Die im Erschliessungsplan speziell bezeichneten Hecken können im Zusammenhang mit einem Baugesuchsverfahren entfernt oder vermindert werden. Weitere Ausnahmen richten sich nach § 20 Abs. 3 NHV. Dabei ist jeweils gleichwertiger Ersatz zu schaffen (§ 20 Abs. 3 NHV).   |
| 4. Öffentliche Gewässer | Bei Defekt von eingedohnten Bachteilstücken ist deren Öffnung bzw. Renaturierung und bei gepflasterten oder betonierten offenen Bachteilstücken deren Revitalisierung zu prüfen. Der Raumbedarf, der zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktion notwendig ist, wird vom Amt für Umwelt (Fachstelle Wasserbau) festgelegt. |

### § 34 Geschützte Kulturobjekte

- |              |   |
|--------------|---|
| 1. Grundsatz | Die im Zonenplan als geschützt bezeichnete Objekte sind auf Grund 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 - insbesondere auch die Erneuerungen oder Änderungen von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen. |

- |  |   |
|--|---|
| 2. Verfahren                             | Bauliche Massnahmen an geschützten Kulturobjekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektstadiums, mit der kantonalen Denkmalpflege und mit der Baudirektion abzusprechen.<br>Die Altstadtkommission ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren.  |
| 3. Geschützte archäologische Fundstellen | Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen geschützt (§ 5). Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen. |

### § 35 Erhaltenswerte Kulturobjekte

- |   |   |
|---|---|
| 1. Einzelgebäude, Ensembles, Siedlungseinheiten | <p>Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekten handelt es sich um Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten von besonderer Qualität, welchen im Ortsbild besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Die als erhaltenswert eingestufteten Kulturobjekte sind grundsätzlich in ihrem äusseren Erscheinungsbild und so weit möglich in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten.</p> <p>Um-, An-, Auf-, Aus- und Zusatzbauten sind grundsätzlich möglich, haben aber betreffend Materialwahl und Gestaltung erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.</p> <p>Nebst den laut Baureglement baugesuchspflichtigen Veränderungen sind deshalb unter Einbezug der Vorgärten auch alle anderen Massnahmen bewilligungspflichtig, die das äussere Erscheinungsbild dieser Liegenschaften betreffen.</p> <p>Unter der angestrebten Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes ist die Erhaltung typenprägender Vorgärten, Gärten und Einfriedungen (soweit diese an den öffentlichen Raum angrenzen oder für diesen von Bedeutung sind), Volumen, Dachformen, Dachdeckungen, Dachaufbauten, Fenster, Türen, verwendete Materialien (Verputze, Steinbehandlungen), Farbgebung etc. zu verstehen.</p> |
| 2. Verfahren                                    | Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten Kulturobjekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt der Vorprojektierung mit der Baudirektion abzusprechen.<br>Die Altstadtkommission ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren.  |
| 3. Beiträge                                     | An die Mehraufwendungen, die aus der Erfüllung von Auflagen aus diesem Paragraphen entstehen, können Beiträge ausgerichtet werden, soweit die durch diese Vorschriften entstehenden Mehrkosten der Bauherrschaft nicht zugemutet werden können.   |

### III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### § 36 **Aufhebung des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind sämtliche widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

- ◆ Nutzungsplan 1961, RRB Nr. 367 vom 20.1.1961
- ◆ Teilzonenplan Gheid, RRB Nr. 4856 vom 29.8.1978
- ◆ Zonenplan und Planungsvorschriften, RRB Nr. 3531 vom 18.11.1985
- ◆ Erschliessungspläne Nrn. 39, 41, 43, RRB Nr. 3531 vom 18.11.1985
- ◆ Vorläufige Bauzonenabgrenzung, RRB Nr. 3897 vom 22.12.1987
- ◆ Schutzbeschluss Nr. 1088 vom 4. März 1980 (Bäume auf GB Nr. 2519)
- ◆ Bauvorschriften für die Altstadtzone und die Schutzzone, vom Regierungsrat genehmigt am 12. Juni 1981
- ◆ Planungsvorschriften, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Januar bzw. am 13. September 1984

#### § 37 **Inkrafttreten**

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## **Anhänge**

### **1. Nutzungspläne**

#### **1.1 Rechtsgültige Nutzungspläne**

#### **1.2 Zu überprüfende Nutzungspläne**

#### **1.3 Aufzuhebende Nutzungspläne**

## Anhänge

### 1. Nutzungspläne

#### 1.1. Rechtsgültige Nutzungspläne

<i>Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Datum</i>	<i>Bezeichnung</i>
47	1976	1955	Aarburgerstrasse äussere
52	915/342	1958/2005	Pestalozzistrasse - Pfarrweg (Haus zur Heimat)
61	2024	1960	Solothurnerstrasse äussere
63	2908	1960	Im Kleinholz
63A	2536	1976	Im Kleinholz
64	4144	1960	Stadthaus
65	4145	1960	Wilerfeld
70	3927	1962	Bifang - Florastrasse
74	5323	1964	Knoblauch (Meierhof)
75	5441	1964	Aarauerstrasse - Falkenweg
83	500	2002	Grundwasserschutzzone Gheid
85	5922	1966	Grundstrasse / Pauluskirche
87	4396	1967	Knoblauch (Meierhof)
89	974	1968	Froburgstrasse - Jurastrasse
90	1270/6062	1969/1971	Hardwald / Kantonsschule
91	3198	1968	Unterführungsstrasse, Neuhardstrasse - Aarauerstrasse
92	3065	1969	Zelglistrasse
93	3967	1969	Knoblauch - West
94	525	1971	Neumattstrasse 1 - 17 Nord
95	568	1971	Bifangplatz "Bifi" West
96	689	1971	Altersheim St. Martin
97	1667/1029	1971/2006	Baslerstrasse / Klosterplatz
99A	5318	1971	Martin Distelistrasse - Neuhardstrasse
100	2095 / 2001	1972 / 1985	Baslerstrasse - Jurastrasse West
101	4652	1972	Solothurnerstrasse - Gallusstrasse
102	2094	1972	Zegli-, Garten- Riggerbachstrasse
103	1652	1973	Römer-, Basler-, Froburgstrasse, Amthausquai
104	1719	1973	Im Grund (Hasenweid)

106	6593	1974	Wilerfeld
109	135	1976	Fustligfeld (östlich Liegenschaft 133 a/b)
110	3896	1976	Berufsschulhaus
111	5486/2754	1976/1979	Wilerfeld / Wilerweg – Langhagstrasse
112	1126	1977	Hammermätteli West
115	4830/2046	1977/1980	Terrassenweg / Bergstrasse
116	1469 / 327	1978 / 1983	Aarburgerstrasse / Unterführungsstrasse (Feldschlösschen)
118	1239	1978	Spitalstrasse – Jurastrasse
119	4856	1978	Gewerbezone Gheid / Erschliessungsplan
121	5391	1978	"Chorherrenhäuser", Kirchgasse
122	5680	1978	Speiserstrasse, "Im Wilerfeld"
123	4857	1978	Frobургstrasse - Amthausquai - Jurastrasse – Baslerstrasse
125	5005	1979	Baslerstrasse / Munzingerplatz
126	5808	1979	Alters- und Pflegeheim Stadtpark
127	1272	1980	Rötzmattweg Abschnitt Nord
128	4625	1980	Wilerweg / Kreuzstrasse
130	339	1981	Wilerweg / Höhenstrasse
131	828	1981	Solothurnerstrasse / Grundstrasse Ecke Süd-Ost
136	1389/1901	1982/1993	Tellstrasse
139	678	1998	Feigelhof, Ziegelfeldstrasse - Föhrenweg – Feigelstrasse
140	2209	1982	Aarburgerstrasse
141	2210	1982	Wilerfeld nordost, Langhagstr., Feldstr., Käppelistr.
142	3094	1982	Baslerstrasse 5, GB Olten Nr. 1904
143	108/2022	1983/1987	Kleinholz (Eigenheimüberbauung)
145	1581	1983	Aaraustrasse
146	2249	1983	Höhenstrasse
148	2988	1983	Ringstrasse Nr. 40 – 54
151	2517/2689/1418	1984/1988/2004	Hammermätteli West
152	1431	1985	Sälistrasse
153	3446	1985	Mühletalweg – Fustligweg
154	1046	1986	Langhagstrasse - Wilerfeld Ost
155	3103	1986	Höhenstrasse – Fustligweg
156	3667	1986	Aaraustrasse / Fussgängerachse
157	377	1987	Lebergasse – Dünnern
158	3551	1987	Baslerstrasse - Belchenstrasse – Hagmattstrasse
159	2315	1988	Fustligweg – Höhenstrasse
160	3009	1988	Hausmattrain

161	2494 / 398	1988 / 1999	St. Martin
162	3463	1988	Bahnhofquai - Bahnhofstr. - Postgasse - Unterführungsstr.
164	1121	1991	Solothurnerstrasse
166	3760	1989	Dornacherstrasse - Ringstrasse
167	4053	1989	Solothurnerstrasse - Leberngasse - Schürmattweg
168	1574	1990	Jurastrasse - Spitalstrasse - Belchenstrasse - Amthausquai
169	2512/1117	1990/1991	Aaraustrasse - Sonnhaldenstrasse - Rosengasse
170	949	2008	Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West
172	3744	1991	Leberngasse
175	3246	1992	Heilpädagogische Sonderschule (Alte Aaraustrasse)
176	4224	1992	Baslerstrasse West
180	2172	2006	Kantonsspital
181	2406	1994	Geissfluhweg
182	841	1994	Dünnerareal / Stationsstrasse
183	2940	1994	Fustligweg
184	3151	1994	Alte Aaraustrasse - Tannwaldstrasse
185	2086	2007	Teilzonenplan und Gestaltungsplan Steinbruch Born
186	2077	1995	Höhenstrasse Süd - Ost
187	655	2000	Käppelstrasse West
188	1604	1996	Kraftwerk Ruppoldingen
190	1865/646	1999/2002	Sälistrasse - Theodor Schweizer-Weg
191	2397	1996	Tannwaldstrasse - Martin Disteli Strasse
192	699	1997	Florastrasse - Aaraustrasse - Klarastrasse
193	700/1713	1997/2006	Kleinholz
195	2199 / 431	1999 / 2000	Baslerstrasse - Belchenstrasse
196	1314	2000	Martin Disteli Strasse - Hardfeldstrasse
197	790	2000	Riggenbachstrasse - Theodor Schweizer-Weg - Sälistrasse
198	1860	2000	Solothurnerstrasse - Rainstrasse - Gallusstrasse
200	217	2001	Schürmattweg
201	218	2001	Ziegelfeldstrasse - Solothurnerstrasse
202	222	2001	Belchenstrasse - Spitalstrasse
203	1695/1117	2001/2003	Alte Aaraustrasse - Von Rollstrasse
204	2268	2001	Aarburgerstrasse - Sälistrasse
205	742	2001	Ruttigerweg
207	876	2002	Konradstrasse - Hübelstrasse
208	651	2002	Von Rollstrasse - Unterführungsstrasse
210	584	2004	Altmatt

211	925	2004	Solothurnerstrasse
212	1237	2004	Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstr.
213	1105	2006	Zonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Fustlig Ost
214	1307	2005	Bahnhofstrasse - Unterführungsstrasse - Bahnhof-Quai
216	2684	2005	Solothurnerstrasse - Forenwald
217	341	2005	Konradstrasse - Ringstrasse - Hübelistrasse
219	965	2007	Louis Giroud Strasse
220	722	2008	von Roll Strasse - Aarauerstrasse - Tannwaldstrasse
221	950	2008	Bornfeld - Erlimatt
222	600	2006	Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid

## 1.2. Zu überprüfende Nutzungspläne

---

<i>Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Datum</i>	<b><i>Bezeichnung</i></b>
54A	1798	1976	Römerstrasse Süd
66	4253	1960	Solothurnerstrasse Atlantis
98	5594	1969	Geissfluhweg (Bauhofer)
177	1512	1994	Höhenstrasse Ost
194	131	1999	Aarburgerstrasse - Bahnhofstrasse

### 1.3. Aufzuhebende Nutzungspläne

<i>Nr.</i>	<i>RRB Nr.</i>	<i>Datum</i>	<i>Bezeichnung</i>
59A	4156	1970	Haldenstrasse / Hombergstrasse
84	5684	1966	Hardfeldstrasse Nord
102	4710	1972	Neuhardstrasse
144	329	1983	Strassen- und Baulinienplan «Im Grundhof»
165	3298	1989	Wilerfeld / Zonenplan
173	1755	1992	Sälistrasse
174	3247	1992	Marchweg
178	448	1994	Wilerfeld / Umzonung
179	453	1994	Olten - Olten Hammer / Lärm-ES Zuweisung
206	92	2002	Altmattweg - Werkhofareal