

EINWOHNERGEMEINDE BALM



BAUREGLEMENT ZONENREGLEMENT

Inkrafttreten am 25. September 2001

Inhalt

	Seite
A. BAUREGLEMENT	1
§ 1 Massgebende Grundlagen	1
§ 2 Baukommission (§ 2 KBV).....	1
§ 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerden (§2 KBV).....	1
§ 4 Nutzungsplanverfahren und Beschwerden (§ 15 PBG)	1
§ 5 Benützung von öffentlichem Grund/Baustellen	1
§ 6 Bauten im Vorland (§ 40 PBG).....	1
§ 7 Terrainveränderungen und Stützmauern (§ 63 KBV).....	2
§ 8 Archäologische Bodenfunde (§5 u. § 17 KDVO)	2
§ 9 Grundwasserschutz	2
B. ZONENREGLEMENT	3
§ 10 Massgebende Grundlagen	3
§ 11 Zonenplan.....	3
§ 12 Zonenvorschriften	4
§ 13 Wohnzone	4
§ 14 Wohnzone ohne Hochbauten W2*	5
§ 15 Kernzone K2.....	5
§ 16 Landwirtschaftliche Kernzone LK2.....	6
§ 17 Kernzonen mit beschränktem Bauvolumen K1 und LK1.....	6
§ 18 Bauten ausserhalb der Bauzonen.....	7
§ 19 Landwirtschaftszone	7
§ 20 Landschaftsschutzzone der Gemeinde.....	7
§ 21 Juraschutzzone kantonal.....	8
§ 22 Uferschutzzone kantonal	8
§ 23 Baum/Baumgruppe geschützt.....	8
§ 24 Gehölze/Bäume geschützt oder anzupflanzen.....	8
§ 25 Naturobjekt/Hochstammobstanlage erhaltenswert.....	8
§ 26 Kulturobjekte geschützt.....	9
§ 27 Kulturobjekte schützenswert.....	9
§ 28 Kulturobjekte erhaltenswert	9
§ 29 Für das Ortsbild wichtige Bauten	9
§ 30 Durch Abfälle belastete Standorte.....	10
§ 31 Ausnahmen	10
§ 32 Übergangsbestimmungen.....	10
GENEHMIGUNGSVERMERKE	11
SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN	12

A. BAUREGLEMENT

§ 1 Massgebende Grundlagen

GRUNDLAGEN

¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, mit Änderungen vom 17.5.92 und 4.5.97) und der kant. Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, mit Änderungen vom 12.9.90, 26.2.92 und 25.6.96) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Balm.

² Das Bau- und Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

³ Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 2 Baukommission (§ 2 KBV)

BAUKOMMISSION

¹ Die Anwendung dieses Reglementes und der kant. Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

§ 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerden (§2 KBV)

BAUGESUCHE

Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

Einsprachen
Beschwerden

§ 4 Nutzungsplanverfahren und Beschwerden (§ 15 PBG)

NUTZUNGSPLÄNE

¹ Der Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungspläne und zugehörige Reglemente) ist Sache des Gemeinderates.

Zuständigkeit

² Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben und gegen dessen Entscheide innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Einsprachen
Beschwerden

§ 5 Benützung von öffentlichem Grund/Baustellen

ÖFFENTLICHER GRUND

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission.

² Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 6 Bauten im Vorland (§ 40 PBG)

VORLAND

¹ Im Bereich zwischen Baulinie und Grenze der Verkehrsanlage (Vorland) können unterirdische Vorbauten wie Tankanlagen, Transformatorstationen und Einstellgaragen ausnahmsweise gestattet werden, wenn ihnen öffentliche Interessen wie zukünftige Strassenverbreiterungen, Werkleitungen, Alleen und Baumbepflanzungen nicht entgegenstehen.

² Die Bewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden, welche als Revers auf Kosten des Bewilligungsempfängers im Grundbuch anzumerken ist.

§ 7 Terrainveränderungen und Stützmauern (§ 63 KBV)

TERRAINVERÄNDERUNGEN

¹ Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie natürlich wirken und einen guten Übergang zum Nachbargrundstück gewährleisten und wenn das Landschafts-, Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.

Gestaltung

² Neubauten sind so in das gewachsene Terrain hineinzupassen, allenfalls in der Höhe zu staffeln, dass keine wesentlichen Änderungen des Terrains nötig werden.

Neubauten

§ 8 Archäologische Bodenfunde (§5 u. § 17 KDVO)

BODENFUNDE

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die örtliche Baubehörde sowie die Kantonsarchäologie des kant. Erziehungsdepartementes zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Benachrichtigung der
Kantonsarchäologie

² Archäologische Funde und Fundstellen werden durch die Kulturdenkmalerverordnung vom 19.12.1995 unmittelbar geschützt. Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.

Archäologische Fundstellen

§ 9 Grundwasserschutz

GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, Sauberwasser wie Dachwasser, Wasser aus laufenden Brunnen, Drainagen, etc. nach den Grundsätzen der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung und des Generellen Entwässerungsprojektes von Balm (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben.

Versickerung

B. ZONENREGLEMENT

§ 10 Massgebende Grundlagen

GRUNDLAGEN

¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Zonenplan der Gemeinde Balm.

Planungs- und Baugesetz
Bauverordnung

² Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter.

Nutzungspläne

§ 11 Zonenplan

ZONENPLAN

¹ Der Zonenplan umfasst folgende Zonen:

Verbindliche Inhalte

a) Mit dem Zonenplan grundeigentümergebunden festgesetzt:

- W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig
- W2* Wohnzone ohne Hochbauten
- K2 Kernzone zweigeschossig mit Ortsbildschutz
- K1 Kernzone mit beschränktem Bauvolumen
- LK2 Landwirtschaftliche Kernzone zweigeschossig mit Ortsbildschutz
- LK1 Landwirtschaftliche Kernzone mit beschränktem Bauvolumen
- LW Landwirtschaftszone
- L(G) Landschaftsschutzzone der Gemeinde
 - Erhaltenswerte Naturobjekte und Hochstammobstanlagen
 - Schützenswerte, erhaltenswerte und weitere für das Ortsbild wichtige Bauten

b) Orientierend, zum Teil als Hinweis auf bereits rechtskräftige oder vom Kanton festzusetzende Planinhalte:

Orientierende Inhalte

- Wald/Feldgehölz gemäss Forstgesetzgebung
- Hecke gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung
- Gehölze/Bäume geschützt oder anzupflanzen gemäss Bepflanzungsplan Limpachtal (RRB 3273 vom 26.9.90)
- Durch den Kanton geschützte Naturobjekte
- Gebäude unter kantonalem Altertümerschut
- Öffentliche Gewässer (offen und eingedolt)
- Uferschutzzone kantonal
- Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Kantonale Juraschutzzone; Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart
- Korridor Gasleitung
- Archäologische Fundstellen
- Mit Abfällen belastete Standorte mit / ohne Untersuchungspflicht

§ 12 Zonenvorschriften

ZONENVORSCHRIFTEN

¹ In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften.

² Die Gemeinde gewährleistet innerhalb der Bauzone die Verkehrs- und Abwasser-Erschliessung im Rahmen der Erschliessungspläne (in der Regel bis an die Grundstücksgrenze vor einer Abparzellierung). Vorbehältlich einer späteren öffentlichen Wasserversorgung hat die Trinkwasserbeschaffung privat zu erfolgen. Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist ein Nachweis über die nötigen dinglichen Rechte für eine ausreichende Trinkwasserversorgung.

Erschliessung
insbesondere Wasserversorgung

³ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bestandesgarantie

§ 13 Wohnzone (§ 30 PBG)

WOHNZONE W2

¹ Die Wohnzone W2 dient der angemessenen Erweiterung der neueren Baugebiete von Balm durch Wohnbauten und nichtstörender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Sie bezweckt eine gute Einpassung von An-, Um- und Neubauten in die schützenswerte Landschaft.

Zweck und Nutzung

² Die Stellung der Bauten hat in Anpassung an das Gelände zu erfolgen. Bauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass das Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Die Gebäude sind mit Satteldach von 30° bis 45° beiderseits gleicher Neigung auszuführen und mit der First parallel zu den Höhenlinien zu stellen. Die Eindeckung hat mit naturroten Tonziegeln zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur über eingeschossigen Fassaden und nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Sie dürfen mit ihrer Vorderfassade nicht vor der darunterliegenden Fassade liegen. Im übrigen gilt § 64 KBV. Pultdächer mit hangparalleler First und Flachdächer sind für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche gestattet.

Gestaltung

³ Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es gelten folgende Massvorschriften:

Massvorschriften

Ausnutzungsziffer:	max. 0.25
Grünflächenziffer:	min. 50 %
Geschosszahl:	1 und 2
Gebäudehöhe:	max. 5.50 m
an Hanglagen über 25% Neigung	talseitig max. 6.50 m
	bergseitig max. 4.50 m
Gebäudelänge:	max. 25 m

⁴ Bei altrechtlichen Bauten bis zu 2 Geschossen sind kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen auch bei einer Überschreitung der Ausnutzungsziffer um max. 20% ausnahmsweise zulässig. Dabei dürfen weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Bonus für altrechtliche Bauten
in der Zone W2

§ 14 Wohnzone ohne Hochbauten W2* (§ 30 PBG)**WOHNZONE OHNE HOCHBAUTEN W2***

¹ Die Wohnzone ohne Hochbauten W2* bezweckt, für das Orts- oder Landschaftsbild wichtige Grundstücke und Grundstücksteile von Hochbauten freizuhalten, ohne die Ausnützung oder die Nutzung als Garten zu beschränken.

Zweck

² Zugelassen sind bauliche Anlagen, die der Nutzung als Garten, Hofstatt oder Park entsprechen, jedoch keine Hochbauten. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen, keine grösseren Terrainveränderungen erfordern und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Nutzung und Gestaltung

³ Für die Überbauung angrenzender Flächen in der Zone W2 kann das Land in der Zone W2* in die Ausnützung eingerechnet werden, soweit die Voraussetzungen gemäss § 38 KBV erfüllt sind.

§ 15 Kernzone K2 (§ 31 PBG)**KERNZONE K2**

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung.

Zweck

² Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, Gaststätten, Läden, Büros und öffentliche Bauten und weitere mit vergleichbaren Auswirkungen zugelassen. Nicht erlaubt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.

Nutzung

³ Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen. Neubauten sind in der Regel mit steilem Satteldach beiderseits gleicher Neigung auszuführen. Ausnahmen sind in besonderen Situationen nach Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich.

Gestaltung und
Dachform

⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise gestattet, wenn eine andere Belichtung des Dachgeschosses nicht möglich ist und sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Es sind nur Einzellukarnen ohne sichtbares Mauerwerk zugelassen. Sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden. Einzelne Dachflächenfenster bis maximal 1 m² Rahmenaussenmass sowie Belichtungsstreifen etc. dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich ziegelbündig in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zugelassen, wenn sie als Dachhaut ausgeführt werden und sich harmonisch in das Dach einfügen. Auf die Dachfläche aufgesetzte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind unzulässig. Im übrigen gilt § 64 KBV.

Dachaufbauten
Dachflächenfenster
Sonnenkollektoren und Solarzellen

⁵ Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist.

Terrainveränderungen

⁶ Es gelten folgende Massvorschriften:

Massvorschriften

Geschlosszahl: 1 und 2
Gebäudehöhe, max.: 7.00 m
Ausnützungsziffer: frei
Grünflächenziffer, min.: 40%

⁷ Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche innerhalb der Kernzone der kantonalen Denkmalpflege zur Begutachtung zu unterbreiten. Sie berücksichtigt die Stellungnahme der Denkmalpflege bei ihrem Entscheid. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Föhlung aufzunehmen.	Begutachtung durch die Kantonale Denkmalpflege
⁸ Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Massvorschriften im Anhang bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.	Ausnahmen
§ 16 Landwirtschaftliche Kernzone LK2 (§ 37ter PBG)	LANDWIRTSCH. KERNZONE LK2
¹ Die Landwirtschaftliche Kernzone umfasst Land im Dorfkern, das zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben gehört und längerfristig landwirtschaftlich genutzt wird. Sie bezweckt die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe und ihre Integration in das Dorf.	Zweck
² Bauten und Anlagen dürfen die Landwirtschaftsbetriebe nicht verdrängen. Sie sind zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen oder diese ergänzen.	Nutzung
³ Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie auf angrenzende Baugebiete möglichst wenig Immissionen erzeugen.	Immissionsschutz
⁴ Im übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone (§5 Absätze 3 bis 10). Für landwirtschaftliche Nebenbauten kann die Baubehörde nach Anhören der kant. Denkmalpflege Erleichterungen gestatten, soweit diese für eine zweckmässige Nutzung nötig sind und das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.	Weitere Vorschriften
⁵ Silos sind unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunklen Tönen von braun, grün, grau oder blau einzufärben. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Die Höhe von Silos darf 12 m nicht übersteigen. Die Baubehörde kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an die Gebäude anschliessen und deren Firsthöhe nicht wesentlich übersteigen.	Silos
§ 17 Kernzone und landwirtschaftliche Kernzone mit beschränktem Bauvolumen K1 und LK1 (§36. 2 PBG)	KERNZONE (MIT BESCHRÄNKTEM BAUVOLUMEN K1
¹ Diese Zonen umfassen besonders reizvolle und exponierte Flächen im Dorf, die als weitgehend unverbaute Umgebung im Umfeld geschützter oder schützenswerter Bauten oder am Dorfrand wichtig sind.	Zweck
² Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Tieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne grössere Hochbauten. In der Zone LK1 gelten ausserdem die Nutzungsbestimmungen gemäss § 15 Abs. 2.	Nutzung
³ Eingeschossige Hochbauten bis max. 25 m² Grundfläche sind zulässig, soweit sie für die nach Abs 2 mögliche Nutzung nötig sind. Für diese gelten sinngemäss die Gestaltungsvorschriften der Kernzone (§ 14 Absätze 3 bis 7 und 9.	Bauten
⁴ Terrainveränderungen sind nicht gestattet.	Terrainveränderungen

§ 18 Bauten ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG)**AUSSERHALB DER BAUZONE**

¹ Bauten und bauliche Anlagen ausserhalb der Bauzone sind dem Kantonalen Bau-Departement zu unterbreiten. Dieses entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmebewilligung und über damit zusammenhängende Einsprachen.

² Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation.

³ Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich ins Landschaftsbild einfügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen. Neubauten sind in der Regel mit steilem Satteldach beiderseits gleicher Neigung auszuführen.

Gestaltung der Bauten

⁴ Die Eindeckung der Bauten hat mit naturroten Tonziegeln oder rotem bzw. braunem Eternit zu erfolgen.

Dächer

⁵ Silos sind unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunklen Tönen von braun, grün, grau oder blau einzufärben. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Die Höhe von Silos darf 12 m nicht übersteigen. Die Baubehörde kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an die Gebäude anschliessen und deren Firsthöhe nicht wesentlich übersteigen.

Silos

⁶ Die Baubehörde kann nach Anhören der Planungskommission Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 bis 5 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten bei eingeschossigen Nebengebäuden, die durch die Topographie oder durch Hauptbauten abgedeckt werden, bei technischen Bauten (Pumpwerke, Messstationen etc.) sowie bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen.

Ausnahmen

§ 19 Landwirtschaftszone (§ 37bis PBG)**LANDWIRTSCHAFTSZONE LW**

¹ Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 37bis PBG und die obenstehenden Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

§ 20 Landschaftsschutzzone der Gemeinde (§ 36 PBG)**LANDSCHAFTSSCHUTZZONE L(G)**

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der typischen, vom ehemaligen Moor geprägten Landschaft des Limpachtales.

Zweck

² Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Unzulässig ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen, wenn sie für längere Zeit als für eine Vegetationsperiode bestehen. Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu erhalten und zu pflegen.

Nutzung

³ Der Bau kleinerer Bienenhäuser und Weidunterstände kann ausnahmsweise gestattet werden, wenn diese zur Bewirtschaftung nötig und auf den Standort angewiesen sind.

Ausnahmen

§ 21 Juraschutzzone kantonal (§§ 22 ff NHV)	JURASCHUTZZONE J(K)
¹ Es gelten die Bestimmungen §§ 22 bis 30 der kantonalen Natur- und Heimatschutz-Verordnung.	Geltendes Recht
² Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau-Departementes.	Kantonale Bewilligungspflicht
§ 22 Uferschutzzone kantonal (§§ 31 ff NHV)	Uferschutzzone U(K)
¹ Es gelten die Bestimmungen § 31 bis 39 der kantonalen Natur- und Heimatschutz-Verordnung.	Geltendes Recht
² Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau-Departementes.	Kantonale Bewilligungspflicht
§ 23 Baum/Baumgruppe geschützt	BAUM/BAUMGRUPPE GESCHÜTZT
¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Bäume stehen unter kantonalem Schutz. Bezüglich Nutzung, Veränderung und Pflege gilt die jeweilige Schutzverfügung.	Bedeutung
² Gesuche für Veränderungen an geschützten Bäumen sind an das kant. Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft zu richten.	Zuständigkeit
§ 24 Gehölze/Bäume geschützt oder anzupflanzen gemäss Bepflanzungsplan Limpachtal	GEHÖLZE/BÄUME GESCHÜTZT ...
¹ Die im Zonenplan so bezeichneten Bäume und Hecken sind mit dem "Schutzzonenplan Gehölzanpflanzungen im Limpachtal" (RRB 3273 vom 26.9.90) durch die Standortgemeinden festgelegt und geschützt worden.	Zweck
² Die bezeichneten Bäume und Hecken dürfen nicht entfernt werden. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.	Ersatz
³ Die Gemeinde führt die Aufsicht und die Pflege. Sie veranlasst Neu- und Ersatzanpflanzungen.	Zuständigkeit
§ 25 Naturobjekt/Hochstammobstanlage erhaltenswert	NATUROBJEKT/HOCHSTAMM-OBSTANLAGE ERHALTENS WERT
¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte und Hochstammobstanlagen sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden.	Bedeutung
² Einer Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Bau- und Umweltschutzkommission erfolgen. Wenn möglich soll - auf freiwilliger Basis - eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorgenommen werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen.	Ersatz
³ Zuständig ist die Bau- und Umweltschutzkommission.	Zuständigkeit

§ 26 Kulturobjekte geschützt**KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT**

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung.

Bedeutung

² Gesuche für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. sind an die kant. Denkmalpflege zu richten. Die Baubewilligung bleibt vorbehalten.

Zuständigkeit

§ 27 Kulturobjekte schützenswert**KULTUROBJEKTE
SCHÜTZENSWERT**

¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

Zweck

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur gleichzeitig mit einem mit dem Ortsbild verträglichen Neubau bewilligt, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Abbruch

³ Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege und berücksichtigt deren Stellungnahme bei ihrem Entscheid, sofern sie innert nützlicher Frist (ca. 4 Wochen) eintrifft. Die kantonale Denkmalpflege oder die Gemeinde prüfen eine allfällige Unterschutzstellung, insbesondere bei Gefahr von Abbruch oder zweckwidriger Veränderung.

Zuständigkeit

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

§ 28 Kulturobjekte erhaltenswert**KULTUROBJEKTE ERHALTENS-
WERT**

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Balm. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz möglichst erhalten werden.

Zweck

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig eine bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Abbruch

³ Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

§ 29 Für das Ortsbild wichtige Bauten**NATUROBJEKTE GESCHÜTZT**

¹ Die im Zonenplan als "für das Ortsbild wichtig" bezeichneten Objekte tragen zur Schönheit des Ortsbildes von Balm wesentliches bei. Sie sollen wenn möglich erhalten bleiben.

Bedeutung

² Bei einem Umbau soll auf das Ortsbild und die Umgebung besonders Rücksicht genommen werden. Wesentliche Um- und Erweiterungsbauten sowie unvermeidliche Ersatzbauten sollen frühzeitig, d.h. im Stadium des Vorprojektes mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden.

Bauliche Veränderungen

³ Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

§ 30 Durch Abfälle belastete Standorte

ABFALLBELASTETE STANDORTE

¹ 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 Amt für Umwelt AfU geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Er gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

Inhalt

² 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 Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

Massnahmen

§ 31 Ausnahmen

AUSNAHMEN

¹ Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

² Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

Auflagen

§ 32 Übergangsbestimmungen

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

² Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

Hängige Gesuche

³ Aufgehoben sind das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balm vom ... und alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Aufgehobene Bestimmungen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Das Baureglement (§ 1 bis § 9, § 31 und § 32) wurde am 24. August 2001 von der Gemeindeversammlung Balm genehmigt.

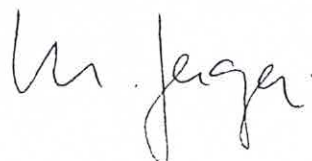
Das Zonenreglement (§ 10 bis § 32) wurde vom 3.11. – 3.12.2000 (§ 14 vom 23.2. – 26.3.2001) öffentlich aufgelegt und am 20.9. und 20.12.2000 vom Gemeinderat Balm genehmigt.

Für die Gemeinde Balm

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin



Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1936 vom 25. September 2001 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt.

Der Staatsschreiber



SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN

ZONEN-SCHEMA	→ Bestimmung	GZ Geschoss- zahl	GH Gebäude- höhe max.	GL ¹ Gebäude- länge max.	AZ Regel	AZ ² Bonus (Altbauten)	ÜZ Überbau- ungsziffer	GFZ ³ Grünflä- chenziffer	ES ⁴ (Lärm)
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§13 Abs. 4 ZR	§35 KBV §38 KBV	§36 KBV	Art. 43 LSV
W2	§ 13 ZR §30 PBG	1-2 G	5.50 m Hang:5	25 m	0.25	20%	50%	50%	II
W2*	§ 14 ZR §38 KBV	Zulässige Nutzung: Anlagen für Gärten, Hofstätten, Parks. Keine Hochbauten. Land kann für die Überbauung benachbarter W2-Zonen ausgenützt werden.							II
K2	§ 15 ZR §31 PBG	1-2 G	7.00 m	-	-	-	50%	40%	II
LK2	§ 16 ZR §31 PBG	1-2 G	7.00 m	-	-	-	50%	40%	III
K1/LK1	§ 17 ZR §36 ² PBG	Zulässige Nutzung: Landwirtschaft, Garten, Park, Tierhaltung, öffentl. Einrichtungen. Bauten nur 1-geschossig mit max. 25 m ² Grundfläche.							III
LW	§ 19 ZR §37 ^{bis} PBG	Es gelten § 37 ^{bis} PBG und die kantonalen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38 und 38 ^{bis} PBG und § 18 ZR).							III
L(G)	§ 20 ZR §7ff NHV	Erhaltung von Bäumen, Hecken und anderen Landschaftselementen. Keine Ter- rainveränderungen. Nur notwendige Kleinbauten.							
J(K)	§ 21 ZR §36 PBG	Kantonale Zuständigkeit. Siehe §§ 22 bis 30 NHV.							
U(K)	§ 22 ZR §37 ^{bis} PBG	Kantonale Zuständigkeit. Siehe §§ 31 bis 39 NHV.							

Abkürzungen:

ZR	Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Balm
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn
KBV	Bauverordnung des Kantons Solothurn
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
NHV	Natur- und Heimatschutz-Verordnung des Kantons Solothurn

¹ **Gebäudelänge:** Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

² **Bonus für altrechtliche Bauten:** Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, das bei Inkrafttreten dieses Reglementes bereits bestanden.

³ **Grünfläche:** Berechnungsart § 36 KBV.

⁴ **Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):** Bestimmt das Mass der zulässigen Lärmimmissionen. Massgebend sind die eidg. Lärmschutzverordnung und die zugehörigen Erlasse..

⁵ **Gebäudehöhe in der W2:** In Hanglagen über 25% (14°) Neigung talseitig max. 6.50m, bergseitig max. 4.50m.