



Ortsbildreglement

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG), § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und § 8 der Kantonalen Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 18. April 1962 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende Bestimmungen:

1 Teil / Allgemeine und formelle Vorschriften

- | | |
|---|---|
| § 1
Zweck und Geltungsbereich | Dieses Reglement bezweckt den Schutz des historischen Dorfbildes in den Kernzonen. |
| § 2
Vorbehalt eidg. und kant. Vorschriften | Die Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. |
| § 3
Zuständigkeit | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Anwendung dieses Reglementes ist Sache der Ortsbildkommission. 2 Die Verfahrensleitung liegt bei der Baukommission. 3 Gegen Verfügungen der Ortsbildkommission kann innert 10 Tagen beim Erziehungsdepartement Beschwerde erhoben werden. 4 Die im Zonenplan dargestellten Objekte unter Einzelschutz sind zusätzlich der kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung und Bewilligung zu unterbreiten. Vorbehalten bleibt die Altertümerverordnung. |
| § 4
Gebühren | Die Gebühren für die Beurteilung von Baugesuchen richten sich nach dem gültigen Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal. |
| § 5
Unterhalts- und Renovationsarbeiten | <ol style="list-style-type: none"> 1 Für die Ausführung von Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Änderungen an Material, Struktur oder Farbgebung ist vorgängig die Bewilligung der Ortsbildkommission einzuholen. 2 Ein öffentliches Planaufgabe- und Einspracheverfahren findet für die in Absatz 1 erwähnten Arbeiten nicht statt. |

- § 6
Verfahren
- Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Ortsbildkommission in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abklären zu können.
- § 7
Zusätzliche Angaben zum Baugesuch
- 1 Baugesuche für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Reglements haben nebst den in § 5 und § 6 KBV erwähnten Angaben und Planbeilagen zusätzlich zu enthalten:
 - Fassadenpläne, auf denen die Fassaden- und Dachgestaltung der Nachbargebäude enthalten sind.
 - Fassadenpläne der bestehenden Bauten (Aufnahmepläne)
 - Grundrisse und Schnitte, aus denen die abzubrechenden und neuen Gebäudeteile ersichtlich sind.
 - Umgebungsgestaltungsplan, mit Angabe über Materialien, Bepflanzungen, Strassenraummöblierung und dgl.
 - Angaben über die vorgesehenen Materialien und Farben
 - 2 Die Ortsbildkommission kann Modelle und weitere Unterlagen (Muster) verlangen.
 - 3 Gesuche um Bewilligung von Arbeiten im Sinne von § 5 Abs. 1 haben Auskunft zu geben über
 - Gegenstand und Umfang der Arbeiten
 - die vorgesehenen Materialien, Strukturen und Farben
- § 8
Ortsbildinventar
- 1 Das Ortsbildinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Gebäuden.
 - 2 Baugesuche von Gebäuden unter Altertümerschutz sind der Kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.
 - 3 Ersatzbauten sind nur in Fällen möglich, wo die bestehende Bausubstanz eine Erhaltung nicht rechtfertigt oder wo sich damit eine Verbesserung für das Ortsbild erreichen lässt.

- 4 Die Änderung und der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entstehende Lücke im Ortsbild nicht nachteilig in Erscheinung tritt, oder wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzobjekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.
- 5 Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann die Ortsbildkommission die Entfernung störender Gebäudeteile verlangen, sofern diese Teile vom Umbau oder Restaurierung betroffen werden.

§ 9
Unterstützung

- 1 Die Ortsbildkommission kann, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, Beiträge an die Kosten von Renovationen von geschichtlich, kunstgeschichtlich oder architektonisch wertvollen Gebäuden gewähren, soweit über die ordentlichen Unterhaltskosten hinaus Mehraufwendungen entstehen.
- 2 Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des historischen Dorfkerns.

§ 10
Ausnahmen

Die Ortsbildkommission ist berechtigt, Ausnahmen im Rahmen von § 138 PBG zu den Vorschriften dieses Reglementes zu gestatten.

- 2 Teil / Bauvorschriften

Allgemeines

§ 11
Reklamen /
Schaukasten

- 1 Firmenaufschriften dürfen nicht höher als an der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Höher können sie ausnahmsweise nur dann angebracht werden, wenn sie sich so ästhetisch besser in das Gesamtbild einfügen.
- 2 Für quergestellte Reklamen ist die Kantonale Reklameverordnung massgebend.
- 3 Es sind nur unaufdringlich wirkende Werbeformen zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Das Anbringen von Reklamen und selbstleuchtenden Werbeformen ist bewilligungspflichtig.
Das Anbringen von Reklamen und hinterleuchteten und beleuchteten Werbeformen ist bewilligungspflichtig.

- 4 Hinterleuchtete Schriften sind nur mit weisser Hinterleuchtung gestattet. Die Schrifthöhe darf 30 cm nicht überschreiten.
- 5 Dachreklamen sind verboten.
- 6 Schaukästen haben sich ästhetisch in die Fassadengestaltung einzufinden.
- 7 Plakatwände und Informationstafeln sind nur an Standorten zugelassen, die keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit zur Folge haben. Für die Beurteilung der Verkehrssicherheit ist die Werkkommission zuständig.
- 8 Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

Engere Kernzone

§ 12 Grundsatz

Der historische Kern ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Die städtebauliche Eigenart im Grundriss des Kerns, seine kubische Gliederung und historische Bausubstanz, das Fassadenbild und die Dachlandschaft sind zu bewahren oder wieder herzustellen.

§ 13 Ziele

Die Erhaltung des engeren Kerns als lebendigen Ortsteil basiert auf der folgende Zielrichtung:

- Erhaltung und Wiederherstellung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und ihrer Umgebung.

§ 14 Einordnung

- 1 Bauten müssen sich in Bezug auf Stellung, Ausmass, kubische Gestaltung, Fassadengliederung, Dachform und -neigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung gut ins Orts- und Strassenbild einordnen.
- 2 Neubauten sollen eine zeitgemässe Architektursprache aufweisen, die die Elemente der traditionellen Bauweise aufnimmt und neu interpretiert.
- 3 Wo bereits heute zusammengebaut ist, muss die geschlossene Bauweise beibehalten werden.

§ 15
Fassaden

- 1 Die Fassaden sind in einzelne Fenster oder Fenstergruppen aufzuteilen, wobei die Geschosse aufeinander abzustimmen sind. Die Fenster haben in der Regel die Form stehender Rechtecke aufzuweisen. Fenster sind grundsätzlich in traditionellen Materialien auszuführen. Die Unterteilung mit Fenstersprossen (glas-trennend oder aussen aufgesetzt) kann verlangt werden.
- 2 Die Fassadenhöhe richtet sich nach den benachbarten Bauten. Einheitliche Traufhöhen sind zu vermeiden.
- 3 Die Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden haben eine Einheit zu bilden. Die statische Struktur des Gebäudes muss deutlich zum Ausdruck kommen. Fensterflächen, die über die tragenden Elemente (Pfeiler, usw.) durchlaufen, sind nicht zulässig.
- 4 Die Grösse der Schaufenster ist der Fassadengliederung der Obergeschosse anzupassen.
- 5 Die Gliederung in einzelne Gebäude muss in der Fassaden- und Dachgestaltung erkennbar bleiben.
- 6 Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Im Erdgeschoss sind Natursteine oder ähnliches für Neubauten zulässig. Für Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind in der Regel Mineralfarben zu verwenden.
- 7 Die einzelnen Gebäude müssen sich farblich in feinen Nuancen unterscheiden.
- 8 Ornamentale Malereien und Verzierungen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

§ 16
Brandmauern

- 1 Die Brandmauern zwischen den Häusern sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Einzelne Durchbrüche sind nur zulässig, wenn die Brandmauern in ihrem Charakter und Verlauf ablesbar bleiben.
- 2 Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

§ 17
Dächer

- 1 Die Dächer sind bezüglich Neigung, Aufbauten, Bedachungsart und Farbgebung dem Ortsbild anzupassen. In der Regel sind alte oder naturrote neue Biberschwanzziegel zu verwenden.
- 2 Die Firsthöhe richtet sich nach den benachbarten Bau-

ten. Einheitliche Firsthöhen sind zu vermeiden.

- 3 Flachdächer sind verboten. Ausnahmsweise können zurückspringende Dachgeschosse bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die entstehenden Dachterrassen als Aussenräume zu Wohnungen genutzt werden.
- 4 Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen und haben von den angrenzenden Gebäuden einen angemessenen Abstand einzuhalten. Die Dachaufbauten haben hinsichtlich ihrer Platzierung auf die darunterliegende Fassadengestaltung Rücksicht zu nehmen.
- 5 In der Dachfläche liegende Fenster können ausnahmsweise gestattet werden. Sie sind auf kleine Formate (max. 0.8 m²) zu beschränken.
- 6 Dacheinschnitte sind nur auf der strassenzugewandten Seite nicht zulässig. Sie sind auf den untersten Drittel des Daches zu beschränken.

§ 18
Baulinien

Bei Gestaltungsbaulinien besteht Anbaupflicht. Geringfügige Abweichungen im Interesse des Ortsbildes kann die Ortsbildkommission bewilligen.

§ 19
Bauten in planerisch sichergestellten Freiräumen

- 1 Rückwärtige Räume sind nach Möglichkeit von einer Überbauung freizuhalten und als Grünflächen zu erhalten.
- 2 Die Ortsbildkommission kann 1-geschossige, rückwärtige Anbauten ausnahmsweise zulassen, wenn diese der Situation entsprechend gut gestaltet sind.

§ 20
Storen

Storen haben sich in die Fassadenstruktur einzupassen. Sie dürfen den Charakter des Strassenraumes nicht beeinträchtigen.

Kernzone

§ 21
Grundsatz

Der historische Kern ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Die städtebauliche Eigenart im Grundriss des Kerns, seine kubische Gliederung und historische Bausubstanz, das Fassadenbild und die Dachlandschaft sind zu bewahren oder wieder herzustellen.

- § 22
Ziele
- Die Erhaltung des historischen Kerns als lebendigen Ortsteil basiert auf folgenden Zielrichtungen:
- zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung
 - Erhaltung und Wiederherstellung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und ihrer Umgebung.
- § 23
Einordnung
- 1 Bauten müssen sich in Bezug auf Stellung, Ausmass, kubische Gestaltung, Dachform und –neigung sowie Umgebungsgestaltung gut ins Orts- und Strassenbild einordnen.
 - 2 Neubauten können eine zeitgemässe Architektursprache aufweisen.
 - 3 Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu respektieren. Wenn möglich ist der Raum zwischen Fassade und Strasse als Garten zu gestalten. Abstellplätze dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- § 24
Fassaden
- 1 Die Gliederung der Fassade in Wohn- und Ökonomieteil ist zu erhalten.
 - 2 Die Fassadenhöhe richtet sich nach den benachbarten Bauten.
 - 3 Die Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden haben eine Einheit zu bilden. Proportionen der einzelnen Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore müssen jenen benachbarten Bauten ähnlich sein.
 - 4 Die Fassaden sind in den ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz und Verputz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern durch sie das Orts- und Strassenbild eine Aufwertung erfährt.
- § 25
Dächer
- 1 Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Neigung, Aufbauten, Bedachungsart und Farbgebung dem Ortsbild anzupassen. In der Regel sind alte oder naturrote neue Biberschwanzziegel zu verwenden.
 - 2 Die Firsthöhe richtet sich nach den benachbarten Bauten.
 - 3 Flachdächer sind verboten. Ausnahmsweise können Flachdächer auf eingeschossigen An- und Nebenbauten bewilligt werden, sofern sie begrünt werden, vom Strassenraum nicht einsichtbar sind und nicht störend wirken.

- 4 Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen und haben von den Giebelfassaden einen angemessenen Abstand einzuhalten. Die Dachaufbauten haben hinsichtlich ihrer Platzierung auf die darunterliegende Fassadengestaltung Rücksicht zu nehmen.
- 5 In der Dachfläche liegende Fenster können ausnahmsweise gestattet werden. Sie sind auf kleine Formate (0,8 m²) zu beschränken.
- 6 Dacheinschnitte sind nur auf der strassenzugewandten Seite nicht zulässig. Sie sind auf den untersten Drittel des Daches zu beschränken.

§ 26
Baulinien

Bei Gestaltungsbaulinien besteht Anbaupflicht. Geringfügige Abweichungen im Interesse des Ortsbildes kann die Ortsbildkommission gestatten.

§ 27
Umgebungsgestaltung Hinterhöfe

- 1 Hinterhöfe sind nach Möglichkeit von einer Überbauung freizuhalten und als Grünfläche zu erhalten. Auf die historischen Strukturen (z.B. Gärten, Vorplätze, Mauern etc.) ist Rücksicht zu nehmen.
- 2 An- und Neubauten sind ästhetisch ansprechend in die Hofgartenanlage zu integrieren und dürfen das Siedlungsbild nicht beeinträchtigen.

§ 28
Storen

Storen haben sich in die Fassadenstruktur einzupassen. Sie dürfen den Charakter des Strassenraumes nicht beeinträchtigen.

3. Teil / Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 29
Verfahren

- 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.

Genehmigungsvermerke

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Januar
1995 und 19. Juni 1996

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

U. Grolimund

U. Walser

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit
Beschluss Nr. 1948 vom 20. August 1996.

Der Staatsschreiber: