

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERWIL

ZONENREGLEMENT

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	§ 1
PLÄNE UND REGLEMENTE	§ 2
ZONENVORSCHRIFTEN	§ 3 bis § 20
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	§ 21

§ 1

Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
Zuständige Behörden	<p>¹ Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.</p> <p>² Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.</p> <p>³ Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.</p>

§ 2

Pläne und Reglemente

Zonenplan	<p>¹ Der Zonenplan im Massstab 1:2500 beinhaltet den Bauzonenplan und den Gesamtplan. Er bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung und Ausnützung. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.</p>
Erschliessung	<p>¹ Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1:2500 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den da-zugehörigen Trottoirs und Baulinien.</p> <p>² Weitere Erschliessungspläne legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung im Rahmen des Zonenplanes fest.</p> <p>³ Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.</p>
Strassenbenennung	Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 3

Zonenvorschriften / Zonen

Das Gemeindegebiet von **Niederwil** ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:

Baugebiet	- Wohnzone zweigeschossig (Ein- und Zweifamilienhauszone)	W 2a
	- Wohnzone zweigeschossig (Normale Wohnzone)	W 2b
	- Wohnzone zweigeschossig (Verdichtete Wohnzone)	W 2D
	- Kernzone Erhaltung	KE
	- Gewerbezone (Zentrumsbereich)	G1
	- Gewerbezone (mit Gestaltungsplanpflicht)	G2
	- Industriezone	I
	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	- Freihaltezone	F
	- Ortsbildschutzzone	OBS
	- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
Nicht Baugebiet		
Div. Nutz- und Schutzzonen	- Landwirtschaftszone	L
	- Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
	- Kommunale Uferschutzzone	US
Natur- und Kulturobjekte	- Kulturobjekte	
	- Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen	
Programmatischer Inhalt	- Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L

§ 4

Wohnzone zweigeschossig

W 2a

1	Zweck	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser		
2	Nutzung	In der Wohnzone W 2a sind ein- oder zweigeschossige Wohnbauten sowie quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxis, Coiffeursalon usw. zulässig.		
3	Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
4	Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.30
		Grünflächenziffer	min.	40 %
		Geschosszahl	max.	2 G
		Gebäudehöhe	max.	6.50 m
		Gebäuelänge	max.	30 m

5	Gestaltung	Stellung Dachform Dachneigung bei geneigten Dächern	Hangparallel (First- und Längsseite) frei min. 30°, max. 45°
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Nach Möglichkeit ist ca. pro 250 m ² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.	
7	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich der Stellung der Bauten sind möglich, wenn topografische Gründe dafür sprechen und das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.	
8	Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 5

Wohnzone zweigeschossig

W 2b

1	Zweck	Normale Wohnzone	
2	Nutzung	In der Wohnzone W 2b sind ein- oder zweigeschossige Ein- und Doppelfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die verdichtete Bauweise ist auf freiwilliger Basis auch in der Wohnzone W 2b unter denselben Bedingungen (Gestaltungsplanpflicht) wie in der Wohnzone W 2D (verdichtete Bauweise) möglich. In diesem Fall ist § 6 anwendbar.	
3	Bauweise	Offene Bauweise	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Gebäuelänge	max. 0.35 min. 40 % max. 2 G max. 7.50 m max. 30 m
5	Gestaltung	Stellung Dachform Dachneigung bei geneigten Dächern	Hangparallel (First- und Längsseite) frei min. 30°, max. 45°
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Nach Möglichkeit ist ca. pro 250 m ² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.	
7	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich der Stellung der Bauten sind möglich, wenn topografische Gründe dafür sprechen und das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.	
8	Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 6

Wohnzone zweigeschossig für verdichtete Bauweise

W 2 D

1	Zweck	Wohnzone für verdichtetes Bauen		
2	Nutzung	<p>¹ Gestattet sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit 2 Geschossen in verdichteter Bauweise.</p> <p>² Als verdichtete Bauweise gelten Überbauungen, die durch Zusammenbau und bauliche Konzentration Flächen einsparen und mindestens 3 individuelle, als Eigenheim geeignete Wohneinheiten umfassen. Mit einem gesamtheitlichen Konzept, einer auf die Umgebung abgestimmten Architektur sowie dem Ausscheiden gemeinsam nutzbarer Bereiche wie Spielplätze, Grünanlagen, etc. soll eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität angestrebt werden.</p> <p>³ Die Gestaltungsplanpflicht ist obligatorisch.</p>		
3	Bauweise	Reihen- und Mehrfamilienhäuser		
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer	min. 0.35	max. 0.45
		Grünflächenziffer		min. 40 %
		Geschosszahl	min. 2 G	max. 2 G
		Gebäudehöhe		max. 7.50 m
		Gebäudelänge		max. 40 m
5	Gestaltung	Stellung	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	
		Dachform	frei	
6	Umgebung	Die Umgebungsgestaltung ist im Gestaltungsplan darzustellen.		
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II		

§ 7

Kernzone Erhaltung

KE

1	Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des bestehenden Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen prägenden Bauten.		
2	Nutzung	Die Kernzone ist eine gemischte Zone, in welcher Wohnbauten, Ladenbauten, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende Kleingewerbe mit zwei Geschossen zulässig sind.		
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.		
4	Baumasse	Geschosszahl		max. 2 G

Aus topographischen Gründen können in begründeten Ausnahmen 3 Geschosse zugelassen werden.

Grünflächenziffer		min.	40 %
- Baumäquivalent	pro Baum		30 m ²

Für Neubauten ist die maximal zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Umgebung festzulegen.

5	Gestaltung	Stellung Dachform Dachneigung Bedachung Dachaufbauten Dachflächenfenster Dacheinschnitte	Abgestimmt auf das Ortsbild Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung mind. 35° Gehrschilder / Walme max. 45° max. 55° Erdtonfarbene, nicht engobierte Tonziegel (Typ Mulden oder Biberschwanz) Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. Sie sind regelmässig angeordnet in geringer Zahl möglich. Sie dürfen das Mass von 0.8 m ² (inkl. Rahmen) nicht überschreiten. Solche sind nicht zulässig.
6	Umgebung	Vorgärten, Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten und entsprechend zu gestalten.
7	Antennen	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie unauffällig plaziert werden können.	
8	Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sollen unauffällig in die Gebäudehülle oder in die Umgebung integriert werden.	
9	Besondere Bestimmungen	Die Kernzone Erhaltung ist überlagert mit einer Ortsbildschutzzone, was bedeutet, dass alle Baugesuche der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten sind. Die Baubewilligung ist auch der Denkmalpflege zu eröffnen.	
10	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.	
11	Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 8**Gewerbezone****G1**

1	Zweck	Zentrumbereich für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen.		
2	Nutzung	Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen.		
3	Bauweise	Offene Bauweise		
4	Baumasse	Ausnützungsziffer		0.60
		Grünflächenziffer	min.	25 %
		- Baumäquivalent	pro Baum	30 m ²
		Geschosszahl	max.	2 G
		Gebäudehöhe	max.	7.50 m
		Gebäuelänge	max.	30 m
5	Gestaltung	Stellung	Abgestimmt auf das Ortsbild	
		Dachform	Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung	
		Dachneigung	mind. 35°	max. 45°
		Gehrschilder / Walme		max. 55°
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III		

§ 9**Gewerbezone****G2**

1	Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung		
2	Nutzung	¹ In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zugelassen. Der Wohnanteil ist im Gestaltungsplan festzulegen.		
		² Der Gestaltungsplan ist obligatorisch.		
3	Bauweise	offen		
4	Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.50
		Grünflächenziffer	min.	40 % *
		Geschosszahl	max.	2 G
		Gebäudehöhe	max.	7.50 m *
		<i>* Richtwerte für Gestaltungsplan</i>		
5	Gestaltung	Stellung	Festlegung im Gestaltungsplan	
		Dachform	frei	
6	Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohn-		

nutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen ist anzustreben.

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 7 | Besondere Bestimmungen | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht. |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 10 **Industriezone** **I**

- | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--|-------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------|--------------|
| 1 | Zweck | Die Industriezone dient der Ansiedlung und Entwicklung arbeitsintensiver Industriebetriebe. | | | | | | |
| 2 | Nutzung | In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Bauten (Lagerhäuser) nur zum Zwecke der Lagerung von Materialien sind nicht gestattet. | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Überbauungsziffer</td> <td style="text-align: right;">max. 60 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 10.50 m</td> </tr> </table> | Überbauungsziffer | max. 60 % | Grünflächenziffer | min. 20 % | Gebäudehöhe | max. 10.50 m |
| Überbauungsziffer | max. 60 % | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 20 % | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. 10.50 m | | | | | | | |
| 4 | Umgebung | ¹ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
² Mindestens zwei Drittel des Zonenabstandes sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone). | | | | | | |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. | | | | | | |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES IV | | | | | | |

§ 11 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** **öBA**

- | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------|---|--------------|----------|-------------------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | Zweck | Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen. | | | | | | |
| 2 | Nutzung | Es sind öffentliche Bauten mit höchstens 3 Geschossen zulässig. Die Ergänzung der bestehenden Bauten mit Wohnnutzung (z.B. Aufstokkungen) ist zulässig, sofern die öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird. | | | | | | |
| 3 | Baumasse | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">max. 3 G</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 40 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 8.50 m</td> </tr> </table> | Geschosszahl | max. 3 G | Grünflächenziffer | min. 40 % | Gebäudehöhe | max. 8.50 m |
| Geschosszahl | max. 3 G | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 40 % | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. 8.50 m | | | | | | | |

§ 12**Freihaltezone****F**

1	Zweck	Trennung und Gliederung der Bauzone, freihalten von empfindlichen Landschaftskammern.
2	Nutzung	Durch die Landwirtschaft oder den Gartenbau.
3	Bauten	In der Freihaltezone sind eingeschossige Bauten wie Kleintierställe oder Geräteschuppen mit max. 20m ² Gebäudefläche gestattet, sofern sie dem Ziel der Freihaltung dieses Gebietes nicht widersprechen.
4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist, soweit sie nicht landwirtschaftlich genutzt wird, möglichst gut zu durchgrünen mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

§ 13**Ortsbildschutzzone****OBS**

1	Zweck	Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Kernzone Erhaltung, ÖBA-Zone, Wohnzone W 2b und Freihaltezone.
2	Nutzung	Gemäss Grundnutzung der: - Kernzone Erhaltung (§ 7) - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 11) - Wohnzone W 2b (§ 5) - Freihaltezone (§ 12)
3	Bauweise	Sämtliche 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
5	Antennen/Sonnenkollektoren	Gemäss Kernzone Erhaltung (§ 7)
6	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.

- 7 Besondere Bestimmungen Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 14 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- Zweck Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten im wesentlichen die folgenden Mindestanforderungen:
- ¹ Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes (Bauweise, Nutzweise, Freiraumgestaltung, Spielplätze etc.)
- ² Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne.
- ³ Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, sowie Sicherstellung wichtiger Grünflächen und Bepflanzungen.

§ 15 Landwirtschaftszone L

- 1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.
- 2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie 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.
- 3 Bauweise Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie 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 Gestaltung
- | | |
|----------------------|--|
| Stellung | Firstrichtung hangparallel |
| Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung |
| Dachneigung | min. 35° max. 45° |
| - Gehrschilder/Walme | max. 55° |
| Bedachung | je nach bestehenden Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot. |
- 5 Nicht landwirtschaftliche Bauten Für die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt die eidg. und kant. Gesetzgebung.

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 sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.
8	Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 16

Kommunale Landschaftsschutzzone

LS

1	Zweck	Erhaltung des Erscheinungsbildes der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, mäandrierenden Bachläufen und Waldrändern.
2	Nutzung	Gemäss Grundnutzung (§ 15 Landwirtschaftszone), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.
3	Bauten, Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
4	Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
5	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Ergänzungen der bestehenden Bauten und Landwirtschaftsbetriebe sowie für kleinere Bienenhäuser und Weideunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich oder auf den beanspruchten Standort angewiesen sind (gemäss Art. 24 RPG).

§ 17

Kommunale Uferschutzzone

US

1	Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
---	-------	--

2	Nutzung	Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone, Kernzone Erhaltung, Freihaltezone, Wohnzone W2b, Gewerbezone G2, Industriezone) mit Einschränkungen gemäss §§ 31 ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
3	Bauten, Anlagen Veränderungen	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht zulässig, ausgenommen solche die der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen oder vom Zweck einen Standort am Ufer erfordern.
4	Besondere Bestimmungen	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und diesen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

§ 18

Kulturobjekte

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	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 Änderung 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	Schützenswerte Objekte	Als schützenswert 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 Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

4	Erhaltenswerte Objekte	Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
---	------------------------	---

§ 19 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

1	Zweck	Die im Zonenplan (evtl. Naturinventar) ausgewiesenen markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind wo immer möglichst zu erhalten.
2	Massnahmen	Sie unterstehen keiner Schutzbestimmung. Massnahmen, welche deren Erhalt gefährden, sind zu vermeiden. Bei der Beseitigung von Bäumen ist, wo möglich für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.

§ 20 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L

1	Zweck	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele und Massnahmen sind im Naturkonzept beschrieben.
2	Nutzung	Gemäss Grundnutzung (§15 Landwirtschaftszone) soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.
3	Vereinbarungen	Zur Erreichung der Schutz-Ziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern 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.

§ 21 Schluss- und Übergangsbestimmungen

Verfahren	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Bau-gesetzes.
Inkrafttreten	¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
Aufhebung	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 24. Juni 1991 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

*Ergänzung § 7 Abs. 4
(Ausnahmenregelung Geschosszahl)*

Vom Gemeinderat beschlossen am 13. Mai 1997	3. März 2000
Öffentliche Auflage 26.5.1997 bis 25.6.1997	9. März 2000 bis 10. April 2000

Niederwil,

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt
mit Beschluss Nr. 1833 vom 14. September 1999

Beschluss Nr. 1736 vom 4. September 2000

Der Staatsschreiber:

Zonenvorschriften-Tabelle

Zone	Ausnützungsziffer § 37	Grünflächenziffer § 36	Überbauungsziffer § 35	Geschosszahl § 16/19 (Kant. BauV)	Max. Gebäudehöhe § 18	Max. Gebäudelänge § 21
Wohnzone W 2a	0.30	40 %	- - - -	min. 1 / max. 2	6.50 m	30 m
Wohnzone W 2b	0.35	40 %	- - - -	min. 1 / max. 2	7.50 m	30 m
Wohnzone W 2D	0.45	40 %	- - - -	min. 2 / max. 2	7.50 m	40 m
Kernzone Erhaltung KE	- - - -	40 % Baumäquivalent 30 m2	- - - -	min. 2 / max. 2 in Ausnahmen 3	- - - -	- - - -
Gewerbezone G1	0.60	25 % Baumäquivalent 30 m2	- - - -	max. 2	7.50 m	30 m
Gewerbezone G2	0.50	40 %	- - - -	max. 2	7.50 m	- - - -
Industriezone I	- - - -	20 %	60 %	- - - -	10.50 m	- - - -
Zone für öff. Bauten + Anlagen ÖBA	- - - -	40 %	- - - -	3	8.50 m	- - - -
Freihaltezone	Nebenbauten wie Kleintierställe oder Geräteschuppen sind zulässig.					