



# **Zonenreglement der Einwohnergemeinde Eppenbergring-Wöschnau**

**Genehmigungsexemplar**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck / Geltungsbereich .....	4
§ 2	Zuständigkeiten .....	4
§ 3	Ausnahmen .....	5
§ 4	Besitzstandgarantie .....	5
<b>II.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
§ 5	Überbauungsziffer .....	6
§ 6	Grünflächenziffer und Baumäquivalent .....	6
§ 7	Gestaltungsplan .....	6
§ 8	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan .....	7
§ 9	Gestaltung .....	8
§ 10	Kultusbauten .....	8
§ 11	Sexgewerbe .....	8
§ 12	Solaranlagen .....	9
§ 13	Mobilfunkanlagen .....	9
§ 14	Lärmempfindlichkeit und Lärmmachweis .....	9
§ 15	Tierhaltung in der Bauzone .....	10
<b>III.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Unterteilung .....</b>	<b>11</b>
§ 16	Zonen / Gebiete / Objekte .....	11
<b>2.</b>	<b>Bauzonen .....</b>	<b>12</b>
§ 17	Wohnzone, 1-2-geschossig .....	12
§ 18	Wohnzone, 2-geschossig .....	12
§ 19	Wohnzone, 3-geschossig .....	12
§ 20	Gewerbezone mit Wohnen, 2-geschossig .....	13
§ 21	Gewerbezone .....	13
§ 22	Industriezone .....	13
§ 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	14
<b>3.</b>	<b>Eingeschränkte Zonen .....</b>	<b>14</b>
§ 24	Grünzone .....	14
<b>4.</b>	<b>Zonen ausserhalb der Bauzone .....</b>	<b>15</b>
§ 25	Landwirtschaftszone .....	15
§ 26	Wildparkzone Roggenhusen .....	15
<b>5.</b>	<b>Überlagernde Festlegungen .....</b>	<b>16</b>
§ 27	Ortsbildschutzzone .....	16
§ 28	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone .....	17
§ 29	Kantonale Uferschutzzone .....	17
§ 30	Belastete Standorte / Altlasten .....	17
§ 31	Schadstoffbelastete Böden .....	18
§ 32	Störfälle .....	18
§ 33	Naturgefahren .....	19
<b>6.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte .....</b>	<b>19</b>
§ 34	Geschützte und schützenswerte Naturobjekte .....	19
§ 35	Kulturobjekte (geschützt) .....	20
§ 36	Geschützte archäologische Fundstellen .....	20

<b>7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern .....</b>	<b>21</b>
§ 37 Wohn- und Mischzonen.....	21
§ 38 Gewerbezone / weitere Zonen .....	22
<b>IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>23</b>
§ 39 Verfahren.....	23
§ 40 Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	23
§ 41 Aufhebung des alten Rechts .....	23
<b>V. GENEHMIGUNGSVERMERK.....</b>	<b>24</b>

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sowie Regierungsratsbeschluss Nr. \_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in Kraft.

---

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1<sup>1</sup>) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61<sup>2</sup>) Vorschriften über die Nutzung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Eppenberg-Wöschnau. Die Nutzungsplanung beinhaltet die Bauzonenpläne im Massstab 1:2'000 (Ortsteil Eppenberg und Ortsteil Wöschnau), den Gesamtplan 1:4'000, den Naturgefahrenplan 1:2'000 sowie die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 (Ortsteil Eppenberg und Ortsteil Wöschnau).  
  
Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Gestaltungsplänen, soweit diese in Kraft sind.
- 3 Nutzungspläne Die Bauzonenpläne zeigen die Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone auf. Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest. Die Bauweise, Nutzung und Gestaltung in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.  
  
Massgebend für die Erschliessung der Bauzone sind die Erschliessungspläne. Diese bestimmen in der Regel die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.  
  
Der Naturgefahrenplan gibt eine Übersicht über die Gefährdungssituation.
- 4 Einsichtnahme Alle rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und sind auf der Homepage der Einwohnergemeinde zu finden.

### § 2 Zuständigkeiten

- 1 Gemeinderat Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenpläne, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne, Naturgefahrenplan) ist der Gemeinderat (Planungsbehörde).
- 2 Baubehörde Die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

---

<sup>1</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>2</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4169>

**§ 3 Ausnahmen**

- 1 Voraussetzungen Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
- 2 Zuständigkeit Sofern durch Ausnahmen wesentliche Planungsfragen berührt sind, nimmt die Baubehörde vor dem Entscheid Rücksprache mit dem Gemeinderat.
- 3 Publikation Gesuche um Ausnahmebewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.
- 4 Auflagen Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können.

**§ 4 Besitzstandsgarantie**

- 1 Planungs- und Baugesetz Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt analog § 34<sup>ter</sup> PBG, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 2 Grundsatz Die Besitzstandsgarantie bei nicht mehr zonenkonformen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. In der Regel gilt:
  - a. Die zur Bestandesehaltung nötigen Unterhaltsarbeiten dürfen vorgenommen werden. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Sanierung und Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit der Umfang, die Erscheinung und die Bestimmung der Bauten bzw. Anlagen unverändert bleiben.
  - b. Der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt ebenso unter die Besitzstandsgarantie. Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (wie bspw. die Beseitigung von Trennwänden oder die Umgestaltung eines Estrichs zu Wohnzwecken). Umgebaut werden dürfen auch nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen, die eine verbesserte Energienutzung zum Ziel haben (gem. § 56<sup>bis</sup> KBV).

## II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

### § 5 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16<sup>ter</sup>, § 17<sup>bis</sup> und § 17<sup>ter</sup> KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21<sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 37 und § 38 dieses Reglements aufgeführt.

### § 6 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens 90 % der Grünfläche mit einer bepflanzten Überdeckung (kein Stein- oder Schottergarten) oder als Ruderalfläche (natürliche Fläche ohne Folie aus Kiesgemisch mit Sand und Rundkies sowie minimaler Bepflanzung) auszubilden.
- Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns<sup>3</sup> ist beizuziehen und durch die Baubehörde zu kontrollieren.
- 2 Grünflächenziffer Die minimal geforderten Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 37 und § 38 dieses Reglements aufgeführt.
- 3 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde zur Erreichung der Grünflächenziffer in der Gewerbezone und in der Gewerbezone mit Wohnen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger standortgerechter Bäume zulassen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung mind. 1.50 m zu betragen. Pro Baum können 30 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum 50 % der notwendigen Grünfläche.
- Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese nach oben erwähnten Vorgaben (mind. 1.50 m Stammhöhe) zu ersetzen.

### § 7 Gestaltungsplan

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 Pflicht Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonenplan ausgeschieden. Die Unterteilung des Gestaltungsplanperimeters in Teilgebiete ist nicht zulässig.
- Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Nebengebäude in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zu nehmen.
- 3 Anforderungen Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Lage und Stellung der Gebäude, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.

<sup>3</sup> [https://so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W\\_I/Praxishilfe\\_Neophyten\\_LR.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W_I/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf) bzw. <https://www.infflora.ch/de/neophyten/listen-und-infobl%C3%A4tter.html>

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

- a. Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)
- b. Angaben zur Etappierung
- c. Energiekonzept (Baustandard, Energieträger usw.)
- d. Angaben zu Verkehrserzeugung und Parkierung

- 4 Zulässige Abweichungen (Boni)
- Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 und § 45 PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 37 und § 38 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt (abschliessend):
- a. Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden.
  - b. Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig.
  - c. Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10% unterschritten werden.
  - d. Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitung ist im Gestaltungsplan festzulegen.

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden.

Bei der Energieeffizienz gelten die nach § 39 Abs. 3 KBV aufgeführten Boni.

Alle Boni bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

- 5 Qualitätssicherndes Verfahren
- Der Gemeinderat ist vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans über das Überbauungskonzept zu orientieren. Der Gemeinderat entscheidet anschliessend, ob vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans ein informelles Qualitätsverfahren (z.B. Konkurrenzverfahren, Workshopverfahren) durchzuführen ist. Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten.

## § 8 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck
- Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Bedingungen
- Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann ausschliesslich in den Wohnzonen und bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden:
- a. Für die Erweiterungen (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
  - b. Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden sollen.
  - c. Für Überbauungen mit einer unterirdischen Parkierung.
- 3 Zulässige Abweichungen (Boni)
- Der Bonus darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung um maximal 10 % überschreiten.
- Bei der Energieeffizienz gelten die nach § 39 Abs. 3 KBV aufgeführten Boni.
- Alle Boni bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs).

## § 9 Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Dächer Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (< 10 %) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen mit integrierten Photovoltaik-Elementen, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen.
- 3 Fassaden Fassadenflächen sind der Umgebung anzupassen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.
- 4 Aussen-, Frei- und Grünräume Im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um- und Anbauten) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- a. Terrain: Gestaltung; Böschungen; Übergang zu benachbarten Grundstücken
  - b. Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen
- Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Angaben betr. Entsorgungs- und Kompostieranlagen sowie zu Spielplätzen mit Angaben zur Ausstattung zu machen.
- 5 Zonenübergang in die Landwirtschaftszone Der Zonenübergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone ist im Grenzabstand gesamthaft mit Vegetation ausgebildeter Grünfläche sowie mit Strauchgruppen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen.
- Im Grenzabstand sind Mauern grundsätzlich nicht zulässig. Sofern Stützmauern notwendig sind, ist dies im Baugesuchsverfahren zu belegen (z.B. zur Nutzung des Grundstücks aufgrund der Topografie). Markant in Erscheinung tretende Stützmauern (Höhe > 1.5 m und / oder Länge > 20 m) sind auf eine Abtreppe (horizontal / vertikal) und auf eine Begrünung zu prüfen.

## § 10 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt.

## § 11 Sexgewerbe

- 1 Die Ausübung von Sexgewerbe (inkl. zur Verfügung stellen oder vermitteln) ist nur in der Industriezone zulässig.

## § 12 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Bei der Realisierung von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik oder Solarspeicher) ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Sie sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig der Dachgestaltung und der Umgebung anzupassen und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 Meldeverfahren Bauvorhaben für Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst und benötigen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung RPV, SR 700.1) keine Baubewilligung, wenn sie:
  - a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
  - b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
  - c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
  - d. als kompakte Fläche zusammenhängen.

Sie sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden (gem. § 3<sup>bis</sup> KBV). Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen. Es gilt das Meldeverfahren nach § 3 ff KBV sowie Absatz 3 des vorliegenden Paragraphen zu beachten.
- 3 Baubewilligung Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden in der Ortsbildschutzzone sowie bei geschützten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- 4 Priorisierung In erster Priorität sind die Potentiale der Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen. Freistehende Solaranlagen sind nur zulässig, wenn diese primär der Selbstversorgung dienen und das Potential der Dachflächen bereits genutzt wird.

## § 13 Mobilfunkanlagen

- 1 Mobilfunksendeanlagen sind grundsätzlich in der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig.
 

Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen anwendbar.

## § 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41<sup>4</sup>) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt, dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone und der Wildparkzone Roggenhusen, in welchen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (z.B. entlang von Kantonsstrassen) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist.
 

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen, bei Wärmepumpen), kann die Baubehörde ein Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten verlangen.

<sup>4</sup> Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

**§ 15****Tierhaltung in der Bauzone**

- 1 Allgemeines Die Tierhaltung in der Bauzone ist grundsätzlich zulässig sofern die Zonenkonformität (siehe Abs. 2) sowie die immissionsrechtlichen Bestimmungen (siehe Abs. 3) gegeben sind.
- 2 Zonenkonformität In den Wohnzonen ist nur die hobbymässige Tierhaltung<sup>5</sup> sowie die Tierhaltung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe zonenkonform.  
Nicht landwirtschaftliche, gewerbemässige Tierhaltung ist nur in der Gewebezone zulässig.
- 3 Immissionen
  - a. Lärm: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG<sup>6</sup>) und der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)<sup>7</sup>.
  - b. Geruch: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1<sup>8</sup>).
- 4 Haltung und Unterbringung Die Baukommission kann ein Baugesuch mit möglichen Geruchs- oder Lärmimmissionen dem Amt für Umwelt (AfU) sowie dem Veterinärdienst zur Einhaltung der Tierschutzgesetzgebung (TSchG) zur Stellungnahme unterbreiten.

---

<sup>5</sup> Als hobbymässige Tierhaltung werden in Eppenber-Wöschnau folgende maximale Tierbestände als Vergleichsgrösse verstanden: z. B. 4 Pferde, 4 Hunde, 15 Hühner.

<sup>6</sup> Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>

<sup>7</sup> Lärmimmissionen ausgehend von Tieren gelten als Alltagslärm (siehe § 14 Abs. 3 dieses Reglements).

<sup>8</sup> Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19850321/index.html>

### III. ZONENVORSCHRIFTEN

#### 1. Unterteilung

<b>§ 16</b>	<b>Zonen / Gebiete / Objekte</b>	
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Eppenber-Wöschnau ist in die folgenden Zonen und Gebiete eingeteilt:
2	Bauzonen	Wohnzone, 1-2-geschossig <span style="float: right;">W1-2</span>
		Wohnzone, 2-geschossig <span style="float: right;">W2</span>
		Wohnzone, 3-geschossig <span style="float: right;">W3</span>
		Gewerbezone mit Wohnen, 2-geschossig <span style="float: right;">GW2</span>
		Gewerbezone <span style="float: right;">G</span>
		Industriezone <span style="float: right;">I</span>
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <span style="float: right;">öBA</span>
3	Eingeschränkte Zonen	Grünzone <span style="float: right;">GR</span>
4	Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone <span style="float: right;">L</span>
		Wildparkzone Roggenhusen <span style="float: right;">WR</span>
5	Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone <span style="float: right;">OBS</span>
		Uferschutzzone ausserhalb Bauzone <span style="float: right;">USZa</span>
		Kantonale Uferschutzzone
		Belastete Standorte / Altlasten
		Schadstoffbelastete Böden
		Störfälle
		Naturgefahren
6	Natur- und Kulturobjekte	Geschützte und schützenswerte Naturobjekte
		Kulturobjekte (geschützt)
		Geschützte archäologische Fundstellen
7	Nutzungs- und andere Zonen-vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.

## 2. Bauzonen

### § 17 Wohnzone, 1-2-geschossig W1-2

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| 1 | Zweck    | 1-2-geschossige Wohnbauten  |
| 2 | Nutzung  | Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers), die der Bauweise der Zone angepasst sind.  |
| 3 | Bauweise | Zulässig sind Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser sowie Nebenbauten.<br>Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnete Bedeutung besitzen und untergeordnet in Erscheinung treten, sind zulässig. |
| 4 | Baumasse | Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 5 | Dachform | In der Wohnzone, 1-2-geschossig sind bei Hauptbauten nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Bei Anbauten und Nebenbauten ist die Dachform frei.   |

### § 18 Wohnzone, 2-geschossig W2

- |   |          |  |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck    | 2-geschossige Wohnbauten   |
| 2 | Nutzung  | Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers), die der Bauweise der Zone angepasst sind. |
| 3 | Bauweise | Zulässig sind Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Nebenbauten.  |
| 4 | Baumasse | Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.   |
| 5 | Dachform | In der Wohnzone, 2-geschossig gelten die Vorschriften gemäss § 27 Abs. 7 dieses Reglements.  |

### § 19 Wohnzone, 3-geschossig W3

- |   |                                    |   |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | Zweck                              | 3-geschossige Wohnbauten mit eingeschränkter Gewerbetätigkeit   |
| 2 | Nutzung                            | Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers), die der Bauweise der Zone angepasst sind.  |
| 3 | Bauweise                           | Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.   |
| 4 | Baumasse                           | Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 5 | Gebiet mit besonderen Bestimmungen | In dem im Bauzonenplan dargestellten Gebiet mit besonderen Bestimmungen sind nur Nutzungen zulässig, welche einen Bezug zur angrenzenden Überbauung in der Stadt Aarau haben. Es sind nur 1-geschossige Neubauten zulässig, welche gegenüber den Hauptbauten in der Stadt Aarau eine untergeordnete Funktion haben.<br>Es gilt eine max. Überbauungsziffer von 20 %. Beim Ersatz von Bauten kann von dieser max. Überbauungsziffer abgewichen werden und eine max. anrechenbare Gebäudefläche entsprechend dem bestehenden Gebäude realisiert werden. |

- § 20 Gewerbezone mit Wohnen, 2-geschossig GW2**
- 1 Zweck Gewerbebauten und 2-geschossige Wohnbauten
  - 2 Nutzung Wohnen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe  
Nicht zulässig sind: verkehrs- und publikumsintensive Betriebe gemäss kantonalem Richtplan, Logistik- oder Lagerbetriebe, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
  - 3 Bauweise Zulässig sind Gewerbebauten sowie Einfamilien-, Doppel- und Dreifamilienhäuser
  - 4 Baumasse Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
  - 5 Umgebung Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager-, Umschlags- oder Abstellplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Von Bauten und Anlagen freigehaltene Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.
- § 21 Gewerbezone G**
- 1 Zweck Nutzung durch Gewerbebauten
  - 2 Nutzung Zulässig sind nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
  - 3 Baumasse Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
  - 4 Umgebung Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager-, Umschlags- oder Abstellplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Von Bauten und Anlagen freigehaltene Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.
- § 22 Industriezone I**
- 1 Zweck Nutzung durch Industrie- und Gewerbebauten
  - 2 Nutzung Zulässig sind nicht, mässig oder stark störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
  - 3 Baumasse Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
  - 4 Umgebung Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager-, Umschlags- oder Abstellplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Von Bauten und Anlagen freigehaltene Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

<b>§ 23</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>öBA</b>
1	Zweck	Sicherung der für öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen.
2	Nutzung	Öffentliche Nutzungen
3	Bauweise / Baumasse	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
4	Gestaltung	Die Bauten haben sich in ihrer Proportion und farblicher Gestaltung den umgebenden Zonen anzupassen. Bauliche Anlagen sind für das Ortsbild möglichst schonend zu platzieren und zu gestalten.
5	Gebiete mit besonderen Bestimmungen	<p>a Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet mit besonderen Bestimmungen zwischen der Hauptstrasse und der SBB-Bahnlinie dient der Nutzung als öffentlicher Parkplatz für eine Park &amp; Ride-Anlage in Wöschnau sowie im untergeordnetem Mass für Besucher der umliegenden Liegenschaften. Hochbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Die Bewirtschaftung der Parkplätze erfolgt durch Abgabe von Parkkarten für Dauerparkierer sowie mit der Nutzung einer Online-Applikation für Kurzzeitparkierer.</p> <p>Bei einer allfälligen Aufhebung der Park &amp; Ride-Anlage ist das Gebiet wieder der Grünzone zuzuteilen.</p> <p>b Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet mit besonderen Bestimmungen südlich der Aare dient der Nutzung durch die Pferderennbahn Schachen. Hochbauten sind nicht zulässig.</p>

### 3. Eingeschränkte Zonen

<b>§ 24</b>	<b>Grünzone</b>	<b>GR</b>
1	Zweck	Schaffung von Freiflächen und Gestaltung von Übergängen von der Bauzone zu Wald und Strasse
2	Nutzung	Zulässig sind eine gartenbauliche oder landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Gestaltung als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Wiesen.
3	Bauten	Bauten, bauliche Anlagen und Materialablagerungen sind nicht zulässig.

## 4. Zonen ausserhalb der Bauzone

<b>§ 25</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>LW</b>
1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und PBG (insb. § 37 <sup>bis</sup> PBG).	
3 Bauweise	Standort, Gestaltung, Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Pflanzung sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild einfügen.	
4 Baumasse	Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
5 Dachform, Dachmaterial	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dächer sind wie folgt zu gestalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bedachung: Tonziegel, braune Betonziegel oder Eternitschiefer. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind auch brauner Welleternit und Dachpaneele zugelassen.</li> <li>b. Der Hauptfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.</li> </ul> Für Gebäude innerhalb der Ortsbildschutzzone gelten die Vorschriften gemäss § 27 Abs. 7 dieses Reglements.	
6 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.	
7 Hinweis	Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV <sup>9</sup> (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Das Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009) ist zu berücksichtigen.	
<b>§ 26</b>	<b>Wildparkzone Roggenhusen</b>	<b>WR</b>
1 Zweck	Die Wildparkzone dient dem Tierparkbetrieb und der Erholung.	
2 Nutzung	Zulässig ist die zooähnliche Tierhaltung.	
3 Bauten	Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie den zulässigen Nutzungen dienen. Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Im Baugesuchsverfahren ist nach Bedarf im Einzelfall eine Waldfeststellung durchzuführen.	
4 Revers	Bei Aufgabe der Nutzung als Tierpark werden die Flächen der Wildparkzone der Landwirtschaftszone resp. im Bereich des Wildschweingeheges wieder dem Wald oder einer anderen geeigneten Zone zugewiesen. Allfällige Rückzonungen erfolgen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung.	

<sup>9</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81), [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_81.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html)

Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone resp. des Waldes hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

## 5. Überlagernde Festlegungen

§ 27	Ortsbildschutzzone	OBS
1	Zweck	Schutz und Erhaltung des Ortskerns. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone.
2	Nutzung	Gemäss Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
4	Baumasse	Gemäss Grundnutzung der entsprechenden Zonen. Vgl. § 37 und § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
5	Bestehende Bauten, Wiederaufbau	Bestehende Bauten sind wo möglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet. Davon ausgenommen ist, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.
6	Fassaden- und Fenstergestaltung	Die Gliederung der Fassaden ist von der traditionellen Bauweise zu übernehmen. Es sind traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Farben zu verwenden. Im Wohnbereich soll die Befensterung sich in der Regel an stehenden Formaten orientieren. Bestehende Fensterläden sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.
7	Bedachung	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Bei Anbauten sind Pultdächer zugelassen, wenn die obere Dachkante auf ihrer vollen Länge an einer Fassade anschliesst. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen und beidseitig gleich sein. Der Hauptfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Dachvorsprünge (trauf- und giebelseitig) müssen die ortsüblichen Masse aufweisen. Als Bedachung sind naturrote, braunrote oder altrote Tonziegel zu verwenden. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
8	Dachfenster / Dachaufbauten	Liegende Dachfenster dürfen pro Einheit effektiv gemessen auf den Dachflächen 1.2 m <sup>2</sup> nicht überschreiten und sind hochrechteckig zu gestalten sowie in einer ruhigen Anordnung und unauffälligen Einpassung zu platzieren. Im Wohnbereich sind helle Metallteile nicht gestattet. Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben, Dreieckslukarnen oder Ochsenaugen auszubilden. Die Front darf nicht vor der Fassade liegen. Der Aufbau darf höchstens um 1.50 m Höhe unter dem First ansetzen.
9	Terrain	Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt.
10	Vorprojekt	Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
11	Stellungnahme kant. Fachstelle Ortsbildschutz	Die Baubehörde hat die Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbreiten.

- 12 Ausnahmen Die Baubehörde kann Abweichungen von diesen Bestimmungen bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterentwicklung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dies hat in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zu erfolgen. Für kleinere An- und Nebenbauten kann die Baukommission bezüglich den Gestaltungsvorschriften Ausnahmen gestatten.

## § 28 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone USZa

- 1 Zweck Die Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone) bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone bzw. der Wildparkzone Roggenhusen überlagernde Nutzung).
- 3 Bewirtschaftung Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
- 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 23 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) und Art. 41c GSchV.

## § 29 Kantonale Uferschutzzone

- 1 Zweck Die Gewässer und Ufer sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten und, wo möglich und zweckmässig, in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141<sup>10</sup>).

## § 30 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 Beschreibung Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680<sup>11</sup>) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Die belasteten Standorte sind in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, siehe Geoportal Kanton Solothurn<sup>12</sup>) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt

<sup>10</sup> Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), Kanton Solothurn, <https://bgs.so.ch/frontend/versions/3690>

<sup>11</sup> Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

<sup>12</sup> Geoportal Kanton Solothurn, <https://geo.so.ch/map>

für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

- 4 Bauvorhaben Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

### § 31 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgedehnt sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag siehe Geoportal Kanton Solothurn) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

### § 32 Störfälle

- 1 Beschreibung Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche sind in der Karte «Störfallverordnung» dargestellt. Die Karte dient der in der Störfallverordnung (StFV) verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV<sup>13</sup> prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

<sup>13</sup> Verordnung über den Schutz vor Störfällen (AStFV, SR 814.012), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910033/index.html>

**§ 33****Naturgefahren**

- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | Zweck                          | Hinweisbereiche bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.   |
| 2 | Darstellung                    | <p>Im Naturgefahrenplan dargestellt.</p> <p>Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen (gelb / gelb-weiss schraffiert / blau / rot) innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung oder falls keine Naturgefahrenkarte vorhanden ist, ist die Naturgefahrenhinweiskarte gültig.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen<sup>14</sup>.</p> |
| 3 | Gebäudeöffnungen               | <p>Im Gebiet Schachen nördlich der Bahnlinie dürfen Gebäude keine Öffnungen unterhalb der Kote 368.70 m.ü.M. aufweisen. Äussere Kellerabgänge und Garagenabfahrten sind nicht gestattet. Die privaten Kanalisationen haben Rückstauklappen aufzuweisen.</p> <p><b>Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung (gelb / gelb-weiss schraffiert)</b></p>   |
| 4 | Auflagen                       | Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.  |
| 5 | Zuständigkeiten                | Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.  |
| 6 | Neubeurteilung und Nachführung | Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.  |

**6. Natur- und Kulturobjekte****§ 34****Geschützte und schützenswerte Naturobjekte**

- |   |                                    |   |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | Schützenswerte Bäume / Baumgruppen | Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Bäume und Baumgruppen sollen erhalten bleiben.   |
| 2 | Schützenswerte Allee               | Die schützenswerte Allee im Schachen ist zu erhalten. Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / Bewirtschaftern. |
| 3 | Hecken                             | Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451 <sup>15</sup> ) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141 <sup>16</sup> )  |

<sup>14</sup> <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

<sup>15</sup> Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19660144/index.html>

<sup>16</sup> Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), Kanton Solothurn, <https://bqs.so.ch/frontend/versions/3690>

geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie<sup>17)</sup> zusammengefasst.

Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

Hecken (ausserhalb der Bauzone sowie entlang von Gewässern sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 6.0 m vom äusseren Stockrand innerhalb und 12.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.

Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

## § 35

### Kulturobjekte (geschützt)

- 1 Grundsatz Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Baubsubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.  
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen.
- 2 Geschützte Objekte Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

## § 36

### Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 Zweck Erhalt der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.  
Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Baugesuche Vor der Erteilung einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Stellungnahme einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen.
- 4 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen.  
Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der im Gesamtplan dargestellten Gebiete, archäologische Funde entdeckt, so ist sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

<sup>17</sup> Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie [https://www.so.ch/fileadmin/inter-net/bjd/bjd-arp/Natur\\_und\\_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf](https://www.so.ch/fileadmin/inter-net/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf)

## 7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

### § 37 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W1-2	W2	W3	GW2
	Wohnzone 1-2-geschossig	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone 3-geschossig	Gewerbezone mit Wohnen
<sup>a</sup> min. Geschosszahl [G]	1	2	2	1
max. Geschosszahl [G]	2	2	3	2
zusätzliches Attikageschoss	nicht zulässig	nicht zulässig	ja	ja
max. Gebäudelänge [Gl]	25 m	30 m	40 m	40 m
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.5 m	7.5 m	10.5 m	9.0 m
max. Gesamthöhe [Gh]	10.5 m	11.5 m	15.0 m	12.0 m
<sup>b</sup> Dachform, -neigung	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (mind. 20°, max. 45°)	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (mind. 35°, max. 45°)	frei	frei
max. Überbauungsziffer [ÜZ]				
- Oberirdische Bauten	30 %	30 %	30 % 20 % <sup>c</sup>	40 %
- Unterniveaubauten/ Untergeschosse	60 %	60 %	60 %	70 %
min. Grünflächenziffer [GZ]	50 %	50 %	50 %	25 % <sup>d</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES II	ES II	ES III

<sup>a</sup> 1-geschossige Nebenbauten sind gem. § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser) enthalten; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

<sup>b</sup> Für die Parzellen in der Ortsbildschutzzone gilt § 27 Abs. 7.

<sup>c</sup> Gilt für das Gebiet mit besonderen Bestimmungen.

<sup>d</sup> Baumäquivalent gem. § 6 Ab. 3 zulässig

**§ 38 Gewerbezone / weitere Zonen**

Bezeichnung	G Gewerbezone	I Industriezone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone	WR Wildparkzone Roggenhusen
<sup>a</sup> min. Geschosszahl [G]			1	1	
<sup>a</sup> max. Geschosszahl [G]			3	2	
zusätzliches Attikageschoss	ja	ja		nicht zulässig	
max. Gebäudelänge [Gl]	50 m	80 m		60 m	
max. Fassadenhöhe [Fh]	9.0 m			7.5 m	
max. Gesamthöhe [Gh]	12.0 m			11.5 m Silos: 20.0 m	
<sup>b</sup> Dachform, -neigung	frei	frei		Schrägdächer Dachneigung: 30° - 45°	
max. Überbauungsziffer [ÜZ]					
- Oberirdische Bauten	50 %	70 %			
- Unterniveaubauten/ Untergeschosse	80 %	80 %			
min. Grünflächenziffer [GZ]	10 % <sup>c</sup>				
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES IV	ES III	ES III	ES III

<sup>a</sup> 1-geschossige Nebenbauten sind gem. § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser) enthalten; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

<sup>b</sup> Für die Parzellen in der Ortsbildschutzzone gilt § 27 Abs. 7.

<sup>c</sup> Baumäquivalent gem. § 6 Ab. 3 zulässig

## IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 39

#### Verfahren

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG des Kantons Solothurn.

### § 40

#### Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### § 41

#### Aufhebung des alten Rechts

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1976 vom 27. September 2004 aufgehoben.

## V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 8. November bis 7. Dezember 2021  
Zweite öffentliche Auflage vom 24. Februar bis 25. März 2022

Beschlossen vom Gemeinderat Eppenber-Wöschnau  
Eppenber-Wöschnau, 29. März 2022

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022 / 1928 vom 12. DEZ. 2022

publiziert im Amtsblatt Nr. 3 vom 20.01.2023

Der Staatsschreiber

