

# **Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Grundlagen / Anwendungsbereich .....	4
§ 2	Zuständigkeiten .....	4
§ 3	Ausnahmen .....	4
§ 4	Besitzstandgarantie .....	5
§ 5	Überbauungsziffer .....	5
§ 6	Grünflächenziffer, Baumäquivalent .....	5
§ 7	Gestaltungsplan .....	6
§ 8	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan .....	7
§ 9	Gestaltung .....	8
§ 10	Kultusbauten .....	8
§ 11	Sexgewerbe .....	8
§ 12	Solaranlagen .....	8
§ 13	Mobilfunkanlagen .....	9
§ 14	Aussenantennen und Parabolspiegel .....	9
§ 15	Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....	9
§ 16	Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis .....	9
§ 17	Lichtemissionen .....	10
§ 18	Reklamen, Fahnen und Aussenmöblierung .....	10
§ 19	Räumliche Energieplanung: Leitungsnetze .....	11
<b>II.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Unterteilung .....</b>	<b>12</b>
§ 20	Zonen / Gebiete / Objekte .....	12
<b>2.</b>	<b>Bauzonen .....</b>	<b>13</b>
§ 21	Wohnzone, 2-geschossig .....	13
§ 22	Wohnzone, 2-geschossig + .....	13
§ 23	Wohnzone, 3-geschossig .....	13
§ 24	Wohnzone, 4-geschossig .....	13
§ 25	Kernzone .....	13
§ 26	Zentrumszone .....	15
§ 27	Mischzone Aare .....	15
§ 28	Gewerbezone mit Wohnnutzung .....	16
§ 29	Arbeitszone .....	16
§ 30	Arbeitszone + .....	16
§ 31	Spezialzone Kosthaus .....	17
§ 32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	18
<b>3.</b>	<b>Eingeschränkte Bauzonen .....</b>	<b>18</b>
§ 33	Freihaltezone Felsgarten .....	18
§ 34	Spezialzone Ballypark .....	18
§ 35	Uferschutzzone innerhalb Bauzone .....	19
<b>4.</b>	<b>Zonen ausserhalb Bauzone .....</b>	<b>19</b>
§ 36	Landwirtschaftszone .....	19
<b>5.</b>	<b>Überlagernde Festlegungen .....</b>	<b>20</b>
§ 37	Ortsbildschutzzone .....	20
§ 38	Ensembleschutzzone .....	21
§ 39	Landschaftsschutzzone .....	21
§ 40	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone .....	21

§ 41	Schadstoffbelastete Böden.....	22
§ 42	Belastete Standorte / Altlasten.....	22
§ 43	Korridor Eppenbergtunnel.....	23
<b>6.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte.....</b>	<b>23</b>
§ 44	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume).....	23
§ 45	Hecken.....	23
§ 46	Geschützte archäologische Fundstelle .....	24
§ 47	Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte.....	24
<b>7.</b>	<b>Bauvorschriften und Nutzungsziffern .....</b>	<b>26</b>
§ 48	Wohn- und Mischzonen.....	26
§ 49	Arbeitszonen.....	28
§ 50	Weitere Zonen .....	29
<b>III.</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>30</b>
§ 51	Verfahren.....	30
§ 52	Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	30
§ 53	Aufhebung des alten Rechts.....	30
<b>IV.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>31</b>

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2021 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. Nr. 1123 vom 4. Juli 2023 tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. .... vom ..... in Kraft.

---

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 Grundlagen / Anwendungsbereich

- 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, die Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Schönenwerd. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:4'000 sowie die Erschliessungspläne Nord, Ost, Süd und West mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Gestaltungs- und Schutzzonenplänen, soweit diese in Kraft sind.
- 3 Nutzungspläne Der Bauzonenplan zeigt die Nutzung des Bodens innerhalb des Siedlungsgebietes auf. Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebietes fest. Alle rechtsgültigen Nutzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und sind auf der Homepage der Einwohnergemeinde zu finden.

### § 2 Zuständigkeiten

- 1 Planungsbehörde Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenpläne, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne und Zonenreglement) ist der Gemeinderat.
- 2 Baubehörde Zuständig für die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des vorliegenden Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist die kommunale Baubehörde.

### § 3 Ausnahmen

- 1 Voraussetzungen Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
- 2 Publikation Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind gleichzeitig mit dem Baugesuch zu publizieren.
- 3 Auflagen Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können.

---

<sup>1</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

<sup>2</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

#### § 4 Besitzstandgarantie

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Bestandesgarantie nach §34 <sup>ter</sup> PBG | Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34 <sup>ter</sup> PBG.   |
| 2 | Grundsatz                                     | Die Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. Im Normalfall gilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zur Bestandserhaltung nötigen Unterhaltsarbeiten dürfen vorgenommen werden. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit das Volumen, die Erscheinung und die Bestimmung der Anlage unverändert bleiben.</li> <li>- Auch der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt 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).</li> <li>- Nicht in den Schutzbereich der Besitzstandsgarantie fallen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen), Zweckänderungen oder der Wiederaufbau (auch aufgrund von Naturgewalt oder Brand).</li> </ul> |

#### § 5 Überbauungsziffer

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Anteil für Vollgeschosse / Anteil für Unterniveaubauten | Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16 <sup>ter</sup> KBV <sup>3</sup> ) und einen Anteil für Unterniveaubauten gemäss § 21 <sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. max. zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 48, § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt. |
|---|---|--|

#### § 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent

- |   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| 1 | Grünflächenziffer | <p>Grünflächen<sup>4</sup> sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen (in der Wohnzone begrünt, in den Arbeitszone als Bäume und Sträucher). Die Anpflanzung von Neophyten (gemäss Schwarzer Liste) ist nicht zulässig.</p> <p>Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 48, § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt.</p> <p>Gesamthaft ist mindestens die Hälfte der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen.</p> <p>Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).</p> <p>Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.</p> |
| 2 | Baumäquivalent    | <p>Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer kann die Baubehörde in den Mischzonen sowie in den Arbeitszonen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen.</p> <p>Die Stammhöhe eines solchen Baumes muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.60 m betragen (Ausnahme Steinobstbäume: 1.20 m). Er muss im Boden gepflanzt sein (die bepflanzbare Bodenfläche hat dabei einen Durchmesser von mind. 2.0 m zu betragen). Pro Baum kann 40 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet</p>   |

<sup>3</sup> Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

<sup>4</sup> Als anrechenbare Grünflächen gelten natürlich und/oder bepflanzt Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellplätze dienen (§ 36 KBV). Als natürliche Bodenflächen gelten auch Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Terrassen mit Steinplatten (gem. IVHB-Erläuterungen, Stand: 03.09.2013).

werden. Im Maximum kann in den Mischzonen (K, ZZ, MZA, GW) für 25%, in den Arbeitszonen (A, A+) für 50% der gesamten Grünfläche ein Baumäquivalent angerechnet werden.

Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

3 Geeignete  
Strassenbäume

Entlang bestehender Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen) ist eine einheitliche Bepflanzung anzustreben. Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst).

Die Bepflanzung muss den Ansprüchen der kantonalen Bauverordnung insbesondere bezüglich Sichtweiten (§ 50 KBV / VSS SN 40 273A) entsprechen und darf zu keiner Verkehrsbehinderung oder -gefährdung führen.

Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.

## § 7 Gestaltungsplan

1 Zweck

Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.

2 Pflicht /  
Darstellung

Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonenplan ausgeschieden.

Die Gestaltungsplanperimeter können in Absprache mit dem Gemeinderat in Teilgebiete unterteilt werden. Ergänzend gilt § 46 PBG.

3 Anforderungen

Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

- Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/ Dienstleistungen usw.)
- Angaben zur Etappierung
- Angaben zum Unterhalt der Aussen-, Frei- und Grünräume im Sinne des Gestaltungsplans: Umgebungsplan mit Pflanzliste (Aussen- und Grünraumgestaltung, Spielplätze) sowie Pflegekonzept und Klärung der langfristigen Sicherstellung des Unterhalts durch den Eigentümer. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- Angaben zur Materialisierung
- Energiekonzept (Baustandard, Energieträger usw.)
- Mobilitätskonzept

Es ist frühzeitig mit der Planungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

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. § 48, § 49 und § 50 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt (abschliessend):

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Zone W2. Dort darf die Überbauungsziffer auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig.

- Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10% unterschritten werden.
- Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitungen ist im Gestaltungsplan festzulegen.
- Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen.

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

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 5 | Quartieranalyse                              | Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen resp. für deren Erarbeitung ist die Quartieranalyse (werk1 architekten, Mai 2020) zu berücksichtigen. Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ist die Auseinandersetzung mit der Struktur des gewachsenen Quartiers als Herleitung für das Bauprojekt zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten. Die in der Quartieranalyse aufgeführte Typologie der Quartiere ist zu berücksichtigen. |
| 6 | Ausnahme                                     | Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern in bereits rechtsgültigen Gestaltungsplänen keine besondere Regelung dafür vorgesehen ist.  |
| 7 | Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan      | Der Gemeinderat entscheidet darüber, ob bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht gilt.   |
| 8 | Störfall                                     | Überschneidet sich ein Gestaltungsplanperimeter mit dem Konsultationsbereich gemäss Art. 11a Abs. 2 Störfallverordnung (StfV) der Bahnlinie sind Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen und in den Sonderbauvorschriften festzulegen.  |
| 9 | Gebiete mit besonderen Bestimmungen Störfall | <p>Folgende Gebiete wurden hauptsächlich auf Grund ihrer Lage innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie haben in den Sonderbauvorschriften entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GB Nrn. 1040, 1035, 1041, 1089, 81, 1102, 1156, 749, 1318</li> <li>- GB Nrn. 632, 2056, 2057, 2058, 1090, 454 und 507</li> </ul>  |

## § 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 | <p>Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Erweiterung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).</li> <li>- Für die Sanierung (An- und Umbauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten im Sinne des Generationenwechsels mit Nachweis des Wohnrechts.</li> <li>- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (&lt; 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.</li> <li>- Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine zentrale Parkierung und ansprechende gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.</li> </ul> |

- 3 Zulässige Abweichungen (Boni) Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den 2-geschossigen Wohnzonen (W2, W2+) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 10 % überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Baugesuchs. Die Baubehörde kann als Basis für die Beurteilung bei Bedarf durch die Gesuchstellenden ein Fachgutachten einholen lassen. Die Kosten eines solchen Fachgutachtens werden durch die Gesuchstellenden getragen.

## § 9 Gestaltung

- 1 Allgemein Über das gesamte Gemeindegebiet ist quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben. Die Bauten haben sich gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern, insbesondere bezüglich ihrer Bauweise (Körnung, Volumen und Typologie), der Dachform, insbesondere Firstrichtung, Ziegelmaterialien Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung. Hinweise dazu gibt die Quartieranalyse.
- 2 Quartieranalyse Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauprojekten ist die Quartieranalyse richtungsweisend zu berücksichtigen. Diese ist durch die Baubehörde ebenfalls im Rahmen von Baugesuchen zur Beurteilung hinzuzuziehen.
- 3 Dachbegrünung Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Bei Neubauten sind Solaranlagen auf Flachdächern in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, ins Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente, der Nutzung von Dachwasser dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen.

## § 10 Kultusbauten

- 1 Allgemein Neue Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind in Wohn- und Mischzonen nicht zulässig.

## § 11 Sexgewerbe

- 1 Allgemein In den Wohn- und Mischzonen sowie in der Kernzone ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

## § 12 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Solaranlagen an Fassaden dürfen nicht störend wirken (z.B. bezüglich Ortsbild, Lichtreflexion).
- 2 Baubewilligungspflicht Bauvorhaben für Solaranlagen, welche nach Bundesrecht keiner Baubewilligung bedürfen (d.h. wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung erfüllt sind; RPV, SR 700.1) sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden (gemäss Formular des Amts für Raumplanung). Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.

Einer Baubewilligung bedarf die Erstellung der Solaranlage bei geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäuden, bei Gebäuden im Ortsbildschutzperimeter sowie im Perimeter der Ensembleschutzzone. Ebenfalls baubewilligungspflichtig sind freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

### § 13 Mobilfunkanlagen

- 1 Allgemein Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich in den Arbeitszonen (A, A+) 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 sowie in der Ensembleschutzzone sind nicht zulässig.  
Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

### § 14 Aussenantennen und Parabolspiegel

- 1 Neue Anlagen Das Errichten neuer Aussenantennen und Parabolspiegel ist im Gebiet der Ortsbildschutzzone untersagt, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist. Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne sind bestehende Aussenantennen zu entfernen.
- 2 Einsehbarkeit Im Gebiet der Kernzone sind solche Antennen nur gestattet, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind.

### § 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Baubehörde Die Baubehörde setzt im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang III der KBV fest.
- 2 Reduktion Im Bereich der Kernzone kann die Baubehörde die Pflichtabstellplätze reduzieren.  
Für Anzahl Abstellplätze von Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben, Verkaufsgeschäften und Gastbetrieben können Reduktionen der Anzahl bis 50 % gewährt werden, unter der Voraussetzung, dass die erstellten Abstellplätze frei zugänglich sind (z.B. keine Dauermieten).
- 3 Beschäftigtenparkplätze Für Abstellplätze für das Personal von Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben und Verkaufsgeschäften kann die Erstellungs- und Abgeltungspflicht soweit und solange aufgeschoben werden, als der Nachweis erbracht wird, dass die Abstellplätze nicht benützt werden (Firmenbus, Bahn- oder Busabonnement des Arbeitgebers etc.).

### § 16 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV<sup>5</sup>) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt.
- 2 Pflicht Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmgutachten notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

<sup>5</sup> Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

## § 17 Lichtemissionen

- 1 Allgemein Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist im Baugesuchs- bzw. Gestaltungsplanverfahren die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen des Amtes für Umwelt beizuziehen.

## § 18 Reklamen, Fahnen und Aussenmöblierung

- 1 Allgemein In den Wohn- und Mischzonen werden selbstleuchtende / beleuchtete und unbeleuchtete Reklamen sowie Reklamefahnen nur dort bewilligt, wo keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Blinkende Werbeträger, Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind in allen Zonen verboten.  
Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen.
- 2 Vorschriften in der Ortsbildschutzzone Verschärfte Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters der Ortsbildschutzzone sowie im westlichen Bereich entlang der Oltnerstrasse zwischen der Parzelle GB Nr. 510 und GB Nr. 2022:  
  
Ständige, fest montierte Reklamen ausserhalb der Schaufenster sind nur im Fassadenbereich als Eigenreklamen gestattet. Sie haben sich in das Ortsbild einzufügen. Dach-Reklamen und ständige Reklamen mit Marken- und Produktbezeichnung sind verboten. In den Luftraum hinausragende Reklamen sind bis zu einer Grösse von 60x100cm, Lichtreklamen mit nur einer Buntfarbe gestattet. Die Baubehörde kann bei Wirtshaus-schildern und bei weit verbreiteten und allgemein bekannten Hinweisschildern wie Bushaltestellen, Tankstellen ausnahmsweise auch andere Reklamen zulassen, wenn sie das Orts- und Strassenbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklamen entlang und im Sichtbereich von Kantonsstrassen bedürfen der Bewilligung des kantonalen Baudepartements.  
  
Bestehende Reklamen sind weiterhin zugelassen. Das Anbringen von neuen selbstleuchtenden, beleuchteten und unbeleuchteten Reklamen und Reklamefahnen ist nicht zulässig.
- 3 Möblierung Aussenraum Innerhalb der Ortsbildschutzzone soll die Möblierung des Aussenraums einem qualitätsvollen Umgang mit Möblierungselementen, Farben und Material im öffentlichen Raum entsprechen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:
- Tische und Stühle sind zurückhaltend zu gestalten, in Unifarbtönen, aus Metall und / oder Holz oder aus Kunststoff mit Tragkonstruktionen aus Metall oder Holz. Lounge-Möbel sind nicht zugelassen.
  - Menu- und andere betriebsspezifischen Tafeln sind zurückhaltend zu gestalten.
  - Sonnen- bzw. Regenschirme sind bis zu einer Grösse von maximal 4.00 m x 4.00 m aus Stoff oder stoffähnlichem Material in einem Unifarbtönen ohne Werbeaufdrucke möglich. Die Schirme sollen als Einzelobjekten wahrgenommen werden. Bodenhülsen und Fundamente für Schirme sind möglich.
  - Markisen an Fassaden unterliegen einem separaten baurechtlichen Bewilligungsverfahren.
  - In jedem Fall sind die 1.5m Trottoirbreite gemäss Strassenverkehrsgesetz von Möblierung freizuhalten.
- Vor der Möblierung des Aussenraumes ist beim jeweiligen Grundeigentümer die Zustimmung einzuholen.

## § 19 Räumliche Energieplanung: Leitungsnetze

- 1 Grundsatz und Zweck  
Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung. Massnahmen bezüglich Netzergänzungen und -ausbauten zur Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern werden entsprechend unterstützt.  
Die Vorschriften bezwecken die optimale Koordination bei Planung, Einsatz und Nutzung von leitungsgebundenen Energieträgern und regelt die Anforderungen und Zuständigkeiten.
- 2 Öffentliche Bauten und Anlagen  
Bauten und Anlagen sowie Parzellen, die die Einwohnergemeinde Schönenwerd nutzt oder im Eigentum hat, werden mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet. Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.  
Die Gemeinde verpflichtet sich, Um- und Neubauten im Anschlussperimeter allfälliger Fernwärmenetze gemäss Erschliessungsplan/Erschliessungsreglement an dieses anzuschliessen (vgl. Abs. 4 dieses Paragraphen).
- 3 Private Bauten und Anlagen  
Die Gemeinde empfiehlt, dass nach Möglichkeit sowohl bestehende wie auch neue Bauten und Anlagen an bestehende Anlagen mit erneuerbaren Energien und bestehende Fernwärmenetze angeschlossen werden. Anschlusspflichten aufgrund eines rechtsgültige Erschliessungsplan sind umzusetzen (§7 EnGSO).
- 4 Neue Energieanlagen (Erschliessungsplanung)  
Netzergänzungen und -ausbauten von leitungsgebundenen Energieträgern / Versorgungsnetzen (z.B. Fernwärme, Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen) bedingen einen kommunalen Erschliessungsplan nach § 39 PBG. Dieser kann projektbezogen durch die interessierten Energie anbietenden erarbeitet werden. Allfällige Benutzungs- und Anschlusspflichten können in einem Konzessionsvertrag oder in einem dem Erschliessungsplan zugehörigen Reglement geregelt werden (auf der Grundlage von § 7 EnGSO).
- 5 Koordination  
Mit der Erschliessungsplanung und der zugehörigen Berichterstattung wird die Koordination bzw. die räumliche Energieplanung sichergestellt. Ein frühzeitiger Einbezug der Gemeinde in die Planung und Evaluation von neuen Energieanlagen ist zwingend.
- 6 Zuständigkeiten und Verfahren  
Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er verabschiedet die Erschliessungsplanung nach öffentlicher Auflage / Rechtsmittelverfahren zur Genehmigung an den Regierungsrat, vorbehältlich dem Vorliegen eines unterzeichneten Konzessionsvertrags. Mit der Genehmigung kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PBG zu.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Unterteilung

#### § 20 Zonen / Gebiete / Objekte

Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Wohnzone, 2-geschossig +	W2+
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Wohnzone, 4-geschossig	W4
	Kernzone	K
	Zentrumszone	ZZ
	Mischzone Aare	MZA
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
	Arbeitszone	A
	Arbeitszone +	A+
	Spezialzone Kosthaus	SKH
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Eingeschränkte Bauzonen	Freihaltezone Felsgarten	FF
	Spezialzone Ballypark	SBP
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone	LW
Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Ensembleschutzzone	ESZ
	Landschaftsschutzzone	LSZ
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Schadstoffbelastete Böden	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Korridor Eppenbergtunnel	
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume)	
	Hecken	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte	

## 2. Bauzonen

- § 21 Wohnzone, 2-geschossig W2**
- 1 Zweck Zone für 2-geschossige Wohnnutzung
  - 2 Bauweise und Nutzung Zugelassen sind Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser sowie nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc.  
Nicht zugelassen sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.  
Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen.  
Maximal zwei Einliegerwohnungen<sup>6</sup> innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zugelassen.
  - 3 Bauvorschriften Es gilt § 48 dieses Reglements.
- § 22 Wohnzone, 2-geschossig + W2+**
- 1 Zweck Zone für 2-geschossige Wohnnutzung in verdichteter Bauweise
  - 2 Bauweise und Nutzung Zugelassen sind Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe).
  - 3 Bauvorschriften Es gilt § 48 dieses Reglements.
- § 23 Wohnzone, 3-geschossig W3**
- 1 Zweck Zone für verdichtete Bauweise mit 3-geschossiger Wohnnutzung
  - 2 Bauweise und Nutzung Zugelassen sind Wohnbauten (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe).
  - 3 Bauvorschriften Es gilt § 48 dieses Reglements.
- § 24 Wohnzone, 4-geschossig W4**
- 1 Zweck Zone für verdichtete Bauweise mit 4-geschossiger Wohnnutzung
  - 2 Bauweise und Nutzung Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe).
  - 3 Bauvorschriften Es gilt § 48 dieses Reglements.
- § 25 Kernzone K**
- 1 Zweck Die Kernzone bezweckt, den gewachsenen Dorfkern als Zentrum von Schönenwerd mit den ortstypischen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Frei- und Grünräumen zu erhalten, zu nutzen und sinnvoll zu erneuern. Das Gesamtbild der Kernzone ist in seiner Struktur, Nutzung und Bebauung zu erhalten und insbesondere das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist zu schützen.

<sup>6</sup> Als Einliegerwohnung gelten zusätzliche Wohnungen in Einfamilien-/Doppel­einfamilienhäusern, die gegenüber den Hauptwohnungen von untergeordneter Bedeutung sind

- 2 Bauweise und Nutzung Zugelassen sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte sowie öffentliche Bauten.
- Nicht zugelassen sind (nicht abschliessend):
- Verkehrsintensive Betriebe
  - Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion
  - Grössere Einkaufszentren und Fachmärkte
- 3 Bauvorschriften Es gilt § 48 dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Es gilt das Eingliederungsgebot: Sämtliche baulichen Massnahmen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich typologisch (Proportionen, Bauart, Materialien, Dachform, offene resp. geschlossene Bauweise) in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und das Ortsbild in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigen.
- Die Volumina der heute bestehenden Bauten sind bei einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus sicherzustellen.
- Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Bauten mit denselben Volumen zu erstellen.
- Die bestehende geschlossene Bauweise ist zu erhalten.
- 5 Besondere Bestimmungen
- a Auf GB Nr. 260 ist maximal eine Geschosshöhe von 2 zugelassen.
- b Auf den Grundstücken GB Nrn. 259, 904, 688, 555, 875, 874 und 510 (westlich der Oltnerstrasse) sind zusätzlich max. 2 anrechenbare Vollgeschosse zulässig, sofern:
- sie unter dem Niveau der Oltnerstrasse liegen bzw. an der höchsten Stelle bis Oberkante der Geschosdecke gemessen nicht mehr als 80 cm über diese hinausragen,
  - sie anders gestaltet sind als die darüber liegenden Geschosse (Gestaltung als Gebäudesockel).
- c Im Gebiet Bühl gelten neben den Vorschriften für den Ortsbildschutz im Kern (siehe § 37) folgende Baubeschränkungen:
- Die Errichtung von Neubauten ist untersagt. Baubewilligungspflichtige Veränderungen bestehender Bauten, insbesondere Änderungen an Fassade und Dach hinsichtlich Material, Struktur und Farbgebung, Reklamen, Umnutzungen etc. bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege.
  - Ersatzneubauten dürfen von der Baubehörde nur in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und unter Einhalten deren Vorgaben bewilligt werden.
  - Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege den Ersatz nicht schützenswerter Bausubstanz, die geringfügige Erweiterung bestehender Bauten und eingeschossige Nebenbauten, die im Ortsbild nicht in Erscheinung treten, wie Kleintierställe und dergleichen, ausnahmsweise zulassen.
- Ausgenommen von den obigen Bestimmungen sind provisorische Bauten und Anlagen für Festanlässe und dergleichen, die nur für kurze Zeit bestehen.



## § 28 Gewerbezone mit Wohnnutzung GW

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Die Mischzone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe.  |
| 2 | Bauweise und Nutzung   | Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Nicht zugelassen sind Industriebetriebe und Lagerbauten.  |
| 3 | Bauvorschriften        | Es gilt § 48 dieses Reglements.  |
| 4 | Anteil Wohnnutzung     | Der Anteil Wohnnutzung beträgt maximal 50 %.<br>Reine Gewerbenutzung ist zugelassen.   |
| 5 | Besondere Bestimmungen | f GB Nr. 671 dient als privater Parkplatz für Schenker Storen und ist ausschliesslich als solcher zu nutzen. Andere Nutzungen sind verboten. Nicht zulässig ist das Erstellen von Bauten oder Anlagen sowie das Langzeitparkieren.<br><br>Sollte der Parkplatz nicht mehr als privater Parkplatz für Schenker Storen genutzt werden, so ist die Grundnutzung zu überprüfen.<br><br>Eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort ist nicht vorgesehen. |

## § 29 Arbeitszone A

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck                  | Die Zone bezweckt den Erhalt der Gewerbenutzung.  |
| 2 | Nutzung                | Zugelassen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.<br><br>Es ist maximal eine betriebsnotwendige Wohnung pro Liegenschaftseigentümerschaft zulässig. Hierzu braucht es eine Bewilligung der Gemeinde. Grundlage für die Bewilligung ist ein Arbeitsvertrag mit der Liegenschaftseigentümerschaft sowie das Pflichtenheft für die Hauswartpflichten.  |
| 3 | Bauvorschriften        | Es gilt § 49 dieses Reglements.   |
| 4 | Lagerflächen           | Gebäude mit Lagerflächen über 500 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation und Ausstellungen. |
| 5 | Gestaltungsplanpflicht | Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn<br>a) sie schädliche Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG).<br><br>b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.   |
| 6 | Grünflächen            | Die Grünflächen sind auf den einzelnen Parzellen in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen.  |

## § 30 Arbeitszone + A+

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | Zweck   | Die Zone bezweckt den Erhalt der Industrie- und Gewerbenutzung.  |
| 2 | Nutzung | Zugelassen sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.<br><br>Es ist maximal eine betriebsnotwendige Wohnung pro Liegenschaftseigentümerschaft zulässig. Hierzu braucht es eine Bewilligung der Gemeinde. Grundlage für die Bewilligung ist ein Arbeitsvertrag mit der Liegenschaftseigentümerschaft sowie das Pflichtenheft für die Hauswartpflichten. |

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 3 | Bauvorschriften        | Es gilt § 49 dieses Reglements.   |
| 4 | Lagerflächen           | Gebäude mit Lagerflächen über 500 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation und Ausstellungen .                  |
| 5 | Gestaltungsplanpflicht | Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn<br>a) sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG). Dies ist insbesondere der Fall bei mehr als 1'500 m <sup>2</sup> reiner Lagerfläche oder mehr als 5 Verladerampen oder mehr als 15'000 m <sup>3</sup> Bruttolagervolumen sowie bei Bauvorhaben mit UVP-Pflicht.<br>b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.                       |
| 6 | Grünflächen            | Die Grünflächen sind auf den einzelnen Parzellen in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen.  |
| 7 | Besondere Bestimmungen | g Für GB Nr. 2268 gelten folgende speziellen Bestimmungen:<br>- Sobald die Parzelle zu 75% bebaut ist, muss die nordöstliche Grenze der Parzelle als naturnah wahrnehmbarer Abschluss des Siedlungsgebietes (Siedlungsrand) und als Übergang in die Landwirtschaftszone gestaltet werden (z.B. Pflanzen von Hecken oder Baumgruppen)<br>- Die Parkierung hat innerhalb des Fussabdrucks des Gebäudes zu erfolgen und darf keine zusätzliche Fläche der Parzelle konsumieren.<br>h Für GB Nrn. 2051- 2054, 2250, 2318 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 18.00 m. |

### § 31 Spezialzone Kosthaus

- |   |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Zweck                             | Das Kosthaus und seine Umgehung sind bedeutende Kulturobjekte und stehen unter Denkmalschutz.<br>Die Spezialzone Kosthaus bezweckt die Erhaltung und die qualitätsvolle Ergänzung des kulturhistorisch bedeutenden ehemaligen Bally-Kosthauses und seiner Umgebung. |
| 2 | Nutzung                           | Zugelassen sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.   |
| 3 | Maximaler Wohnanteil              | Es gilt ein Wohnflächenanteil von max. 30% der realisierten Geschossfläche.   |
| 4 | Gestaltung                        | Zulässig sind Bauten und Anlagen, die das Kosthaus gestalterisch und nutzungsmässig ergänzen und zu seiner langfristigen Erhaltung beitragen. Die prominente Erscheinung des Kosthauses darf durch Bauten und Anlagen in dessen Umgebung nicht geschmälert werden.  |
| 5 | Bauvorschriften                   | Es gilt § 50 dieses Reglements.   |
| 6 | Gestaltungsplanpflicht            | Neue Bauten und Anlagen bedürfen eines Gestaltungsplans. Die Baubehörde kann Nebenbauten ausnahmsweise bewilligen, wenn sie dem Zonenzweck nicht entgegenstehen.  |
| 7 | Stellungnahme kant. Denkmalpflege | Für Baugesuche ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.  |

### § 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

- |   |  |
|---|--|
| 1 Zweck   | Die Zone sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.  |
| 2 Bauweise und Nutzung                          | Zugelassen sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.<br><br>Insbesondere für die Bauten der öBA in unmittelbarer Nähe der Ortsbildschutzzone gilt das Eingliederungsgebot: Sämtliche bauliche Massnahmen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform) in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und das Ortsbild in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigen. |
| 3 Bauvorschriften                               | Es gilt § 50 dieses Reglements.  |
| 4 Stellungnahme kant. Fachstelle Ortsbildschutz | Für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen in der öBA in unmittelbarer Nähe der Ortsbildschutzzone holt die Baubehörde die Stellungnahme einer Fachperson oder der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.   |
| 5 Besondere Bestimmungen                        | i Die GB Nrn. 652, 1353 und 2085 – 2088 müssen die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV; SR 814.41) einhalten. Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.   |

## 3. Eingeschränkte Bauzonen

### § 33 Freihaltezone Felsgarten FF

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1 Zweck           | Die Zone dient der Sicherung und Freihaltung resp. der Nutzung des Bereichs «Felsgarten» und des Umgebungsschutzes der nahegelegenen denkmalgeschützten Objekte. Sie ist als Park- und Grünanlage zu gestalten und soll zur Attraktivität des Bahnhofareals beitragen. |
| 2 Nutzung         | Zugelassen sind Bauten und Anlagen, welche dem Zweck der Zone dienen. Eingeschossige Pavillonbauten zur Nutzung als Restaurationsbetrieb sind zugelassen.  |
| 3 Bauvorschriften | Es gilt § 50 dieses Reglements   |

### § 34 Spezialzone Ballypark SBP

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1 Zweck         | Die Zone dient der Erhaltung des Ballyparks in seiner heutigen Form. Der Ballypark ist als Park und Naturlandschaft sowie als wichtiges regionales Naherholungsgebiet zu schützen, pflegen und nutzen. Die gesamte Parkanlage steht unter kantonalem Schutz.           |
| 2 Nutzung       | Zugelassen sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, nötige Unterhaltsmassnahmen sowie Bauten und Anlagen, wenn sie zur Erreichung des Zonenzwecks nötig sind und sich in die bestehende Anlage einordnen. Der Ballypark ist für die Öffentlichkeit zugänglich. |
| 3 Zuständigkeit | Zuständig für die Aufsicht, den Betrieb und den Unterhalt ist die Betriebskommission Ballypark.  |

<b>§ 35</b>	<b>Uferschutzzone innerhalb Bauzone</b>	<b>USZi</b>
1	Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
2	Darstellung	Die Zone ist in den Nutzungsplänen dargestellt.
3	Nutzung	Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen.
4	Bauten und Anlagen	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15).  Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen und das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Stein- und Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.  Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder dessen beauftragter Person anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer.
5	Gestaltung und Bewirtschaftung	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Bestimmungen der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201; insb. Art. 41c) und der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).

#### 4. Zonen ausserhalb Bauzone

<b>§ 36</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	Zugelassen ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung für Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und PBG (insb. § 37bis PBG).  Zulässig sind betriebsnahe nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 16 / 16a RPG und Art. 24 / 24b RPG.
3	Baumasse	Es gilt § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  Die maximale Silohöhe beträgt 15.0 m. Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die Baubehörde bewilligt werden.
4	Gestaltung	Ausmass, Stellung des Daches, Dachform und Dachneigung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Die Umgebung ist in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
5	Hinweis	Bezüglich Düngeverbot entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie Waldrändern ist das Merkblatt «Pufferstreifen – richtig bemessen und bewirtschaften» (KIP / PIOCH, AGRIDEA, Januar 2017) zu konsultieren.

## 5. Überlagernde Festlegungen

<b>§ 37</b>	<b>Ortsbildschutzzone</b>	<b>OBS</b>
1	Zweck	<p>Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung bestehender Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung, die aufgrund ihres Eigenwertes, ihrer Lage und ihrer geschichtlichen oder bauhistorischen Bedeutung für das Ortsbild besonders bedeutend sind.</p> <p>Die Ortsbildschutzzone hat weiter den Zweck, entlang der Oltnerstrasse den Charakter des Dorfkerns zu stärken und aufzuwerten. Sie ist der Kernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Wohnzone W2 sowie der Zentrumszone überlagert.</p> <p>Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gilt:</p>
2	Nutzung	Die Ortsbildschutzzone wird als überlagernde Nutzung im Bauzonenplan dargestellt.
3	Gestaltung	<p>Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussen-, Frei- und Grünräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehenden Strukturen einzufügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p>Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume, sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Als gleichwertiger Ersatz werden Neupflanzungen anerkannt, wenn die Anzahl und der Charakter der Jungpflanzen dem bisherigen Bestand entsprechen.</p> <p>Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit Grünflächen, Bäumen, Sträuchern und Hecken gestaltet werden.</p>
4	Begutachtung	<p>Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme einer Fachperson oder der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.</p> <p>Baugesuche, welche denkmalgeschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es ist frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.</p>
5	Dachformen	<p>Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt (35°-45°). Für die Bedachung sind naturrote, rotbraune od. altrote Tonziegel zu verwenden.</p> <p>Dachaufbauten haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Dreieckslukarnen ohne sichtbares Mauerwerk auszuführen. Sie dürfen mit ihrer Frontfassade nicht vor die darunterliegende Fassade gestellt werden und zusammen 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. In der gleichen Dachfläche auf zwei Ebenen angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>
6	Abbruch von Bauten	Bestehende Bauten sind womöglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse steht.
7	Ausnahmen	Die Baubehörde kann Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften der Kernzone, der öBA und der Zentrumszone 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 für Ortsbildschutz zu erfolgen.
8	Spezielle Bestimmungen	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Dachraum dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

### § 38      **Ensembleschutzzone**      **ESZ**

- 1 Zweck      Die Ensembleschutzzone bezweckt die Erhaltung charakteristischer Quartiere als identitätsstiftende Zeitzeugen Schönenwerds.  
 Insbesondere bezweckt die Ensembleschutzzone die Erhaltung und Aufwertung der charakteristischen Umgebung der Bauten (Freiflächen, Gärten, Strassenraum).  
 Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gilt:
- 2 Nutzung      Die Ensembleschutzzone wird als überlagernde Nutzung im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 Gestaltung      Bestehende Grünstrukturen sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Als gleichwertiger Ersatz werden Neupflanzungen anerkannt, wenn die Anzahl und der Charakter der Jungpflanzen dem bisherigen Bestand entsprechen.  
 Insbesondere die Gärten samt ihren typischen Einfriedungen sind zu erhalten.  
 Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aus- sen-, Frei- und Grünräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehenden Strukturen einzufügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- 4 Begutachtung      Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme einer Fachperson oder der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.  
 Es ist frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

### § 39      **Landschaftsschutzzone**      **LSZ**

- 1 Zweck      Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung des weitgehend unverbauten Erscheinungsbildes des Landwirtschaftsgebietes im Grenzgebiet zu Eppenberg.  
 Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Nutzung      Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung, soweit dies mit dem Zweck vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt ist.  
 Terrainveränderungen und weitere landschaftsverändernde Massnahmen sind verboten. Der Unterhalt und Ersatz der bestehenden baulichen Anlagen ist gestattet.  
 Bauten wie Weideunterstände oder Bienenhäuser sowie der Unterhalt und Ersatz von bestehenden Bauten und Anlagen, insbesondere Weideställe und Entwässerungen sind zulässig. Bauliche Aufwertungen an den Gewässern sind ebenfalls zulässig.  
 Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, bzw. zu fördern.
- 3 Darstellung      Die Zone ist im Gesamtplan dargestellt.
- 4 Vereinbarungen      Zur Erreichung des Zonenzwecks sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern anzustreben, die an den Erhalt resp. an die Aufwertung gebunden sind.

### § 40      **Uferschutzzone ausserhalb Bauzone**      **USZa**

- 1 Zweck      Die Kommunale 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        | Die Zone ist in den Nutzungsplänen dargestellt.   |
| 3 | Nutzung            | Es gelten die Bestimmungen gemäss der Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) und der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).   |
| 4 | Bauten und Anlagen | <p>Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.</p> <p>Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.</p> <p>Verboten sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art,</li> <li>- Errichten von Holzlagern,</li> <li>- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter),</li> <li>- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen),</li> <li>- Schädigen von Ufern durch Beweiden.</li> </ul> <p>Im Übrigen gilt die eidgenössische Gewässerschutzverordnung.</p> |

#### § 41 Schadstoffbelastete Böden

- |   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| 1 | Zweck           | 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 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden. |
| 2 | Darstellung     | Die schadstoffbelasteten Böden sind in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ beim Amt für Umwelt Kanton Solothurn öffentlich einsehbar.  |
| 3 | Handlungsbedarf | Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gilt § 136 GWBA. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Aushub entsorgt werden muss.   |

#### § 42 Belastete Standorte / Altlasten

- |   |             |  |
|---|-------------|--|
| 1 | Zweck       | Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte sind in einem öffentlichen Kataster nach Art. 5 und 6 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) verzeichnet. Dieser Kataster der belasteten Standorte (KbS) wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist öffentlich. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation und über die zu treffenden Massnahmen bei einem belasteten Standort. |
| 2 | Darstellung | Die belasteten Standorte / Altlasten sind in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte beim Amt für Umwelt Kanton Solothurn öffentlich einsehbar.   |

- 3 Besondere Bestimmungen Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
- Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

### § 43 Korridor Eppenbergtunnel

- 1 Zweck Der Korridor Eppenbergtunnel dient dem Schutz der unterirdischen Anlagen im Zusammenhang mit dem Eppenbergtunnel. Er stellt sicher, dass allfällige Bauten im Untergrund sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.
- 2 Darstellung Der Korridor von 30 m ist als orientierender Inhalt in den Nutzungsplänen dargestellt.
- 3 Nebenbewilligung und Stellungnahme Erdsondenbohrungen und weitere Sondierbohrungen aller Art erfordern zusätzlich zur kommunalen Baubewilligung eine Nebenbewilligung des Amts für Umwelt.
- Alle weiteren Bautätigkeiten innerhalb des Korridors, die mehr als eine Geschosstiefe im Untergrund beanspruchen, erfordern eine Stellungnahme des Amts für Umwelt.

## 6. Natur- und Kulturobjekte

### § 44 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume)

- 1 Zweck Die im Bauzonenplan geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die den Erhalt dieser Einzelbäume direkt oder indirekt gefährden. (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelgebiet sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Massnahmen zum Schutz der Infrastruktur (Strassen, Kanalisationen, Drainagen) gehen jedoch vor.
- Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume zugelassen.
- Die Beseitigung von Bäumen ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung der kommunalen Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung.
- 2 Zuständigkeiten Zuständig für Unterhalt und Ersatzpflanzung ist die Grundeigentümerschaft
- 3 Darstellung Die Bäume sind in den Nutzungsplänen dargestellt.

### § 45 Hecken

- 1 Zweck Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern.
- Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.
- 2 Darstellung Die Hecken sind in den Nutzungsplänen dargestellt.

**§ 46 Geschützte archäologische Fundstelle**

- |   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 1 | Zweck               | Die Zone bezweckt den Erhalt der archäologischen Fundstellen auf dem ganzen Gemeindegebiet.  |
| 2 | Darstellung         | Die Fundstellen sind in den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) eingetragen.   |
| 3 | Bewilligungspflicht | Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen. |

**§ 47 Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte**

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Grundsatz              | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte und erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische, wohngyienische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.   |
| 2 | Darstellung            | Die Objekte sind in den Nutzungsplänen (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.   |
| 3 | Geschützte Objekte     | Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung des Regierungsrates so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.<br><br>Alle Veränderungen an geschützten Kulturobjekten sowohl im Innern als auch am Gebäudeäussern und an deren Umgebung bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege. Insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Detailausführungen etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.  |
| 4 | Schützenswerte Objekte | Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind in sich wichtige und charakteristische Bauten inner- oder ausserhalb einer Ortsbildschutzzone oder einer Gebäudegruppe, die als zeittypische Einzelobjekte von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Ebenso sind die Aussenräume (insbes. die charakteristischen Vorgärten) zu erhalten und die Sicht auf die Häuser darf nicht durch Einfriedungen geschmälert werden.<br><br>Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur bewilligt, wenn entweder die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist, oder gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung und Finanzierung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.<br><br>Gebäudeteile oder Bauphasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle für Ortsbildschutz abgebrochen werden. |

- 5 Erhaltenswerte Objekte
- Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten inner- oder ausserhalb einer Ortsbildschutzzone, welchen als Bestandteil einer Gebäudegruppe eine Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden.
- Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste oder dem Einzelobjekt angemessene Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs darf dieser nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
- Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle für Ortsbildschutz abgebrochen werden.

## 7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

### § 48 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2+ Wohnzone, 2-geschossig, plus	W3 Wohnzone, 3-geschossig	W4 Wohnzone 4-geschossig	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)
<b>min. Geschosszahl [G<sub>min</sub>]</b>	1	2	3	4	2
<b>max. Geschosszahl [G<sub>max</sub>]</b>	2	2	3	4	2
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	nein	ja	ja	ja	ja
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	6.50 m bei mehr als 20% Neigung: tal-seitig 7.50 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m	7.50 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	Bei Giebel-, Walm-, Mansarddächer: 12 m, sofern äussere Erscheinung und bauliche Struktur im Wesentlichen dem quartiertypischem Charakter entsprechen		13.50 m	16.00 m	10.50 m
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	25 m	30 m	40 m	40 m	-
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>					
Oberirdischer Anteil	25%	30%*	25%	25%	50%
Anteil Unterniveaubauten	80%	80%	80%	80%	80%
<b>min. Grünflächenziffer [GF], § 6</b>	50%	40%	40%	40%	30%
<b>Baumäquivalent, § 6</b>	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	max. 25%

\*Bei neuen Reihen-Einfamilienhäusern sowie in der geschlossenen Bauweise ist in Absprache mit der Baubehörde eine Abweichung von der vorgegebenen ÜZ auf eine maximale ÜZ von 50% möglich.

\*\*Im Rahmen des Qualitätsverfahrens / Gestaltungsplans zu regeln

\*\*\*Im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan kann von diesen Geschossigkeiten abgewichen werden

Bezeichnung	MZA Mischzone Aare	K Kernzone innerhalb Ortsbildschutzperimeter	K Kernzone ausserhalb Ortsbildschutzperimeter	ZZ Zentrumszone	ZZN Zentrumszone, besondere Bestimmungen Nabholz
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	ja	nein	nein	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)
<b>min. Geschosszahl [G<sub>min</sub>]</b>	3***	**	2	3	2
<b>max. Geschosszahl [G<sub>max</sub>]</b>	4***	**	3	4***	maximal 3 über Terrain Aarauerstrasse; Abweichung mit Qualitätsver- fahren möglich*** nach Norden: max. 5
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	nein	nein	ja	nein
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	13.50m(**)	**	10.50 m	13.50m	Süden: 10.50m*** Norden: 16.50m
<b>Dachneigung / Form</b>	keine Vorgabe	**	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	(**)	**	keine Vorgabe	für GB Nrn. 632, 2056- 2058, 1090: max. 18.00m. Sonst keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	(**)	**	keine Vorgabe	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>					
Oberirdischer Anteil	(**)	frei, **	frei	50%****	40%
Anteil Unterniveaubauten	80%	80%	80%	80%	80%
<b>min. Grünflächenziffer [GF], § 6</b>	30%	**	30%	30%	20%
<b>Baumäquivalent, § 6</b>	max. 25%	max. 25%	max. 25%	max. 25%	max. 25%

\*\*Es gilt das Eingliederungsgebot: Die Bauten haben sich an der Umgebung zu orientieren.

(\*\*\*)Im Rahmen des Qualitätsverfahrens / Gestaltungsplans zu regeln

\*\*\*Im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan kann von diesen Geschossigkeiten abgewichen werden

\*\*\*\*Bei Ersatzneubauten darf bis max. 10% zum heutigen Mass davon abgewichen werden

**§ 49 Arbeitszonen**

Bezeichnung	A Arbeitszone	A+ Arbeitszone «plus»
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7) bzw. gemäss § 29	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7) bzw. gemäss § 30
<b>min. Geschosszahl [G<sub>min</sub>]</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Geschosszahl [G<sub>max</sub>]</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	12.50m	12.50 m Besondere Bestimmungen: GB Nrn. 2051- 2054, 2250, 2318: 18.00 m
<b>Dachneigung / Form</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>		
Oberirdischer Anteil	75%	75%
Anteil Unterniveaubauten	80%	80%
<b>min. Grünflächenziffer [GF], § 6</b>	10%	10%
<b>Baumäquivalent, § 6</b>	max. 50%	max. 50%

§ 50 Weitere Zonen

Bezeichnung	<b>KH</b> Spezialzone Kosthaus (orientiert sich am Gestaltungsplan Kosthaus)	<b>FF</b> Freihaltezone Felsgarten	<b>öBA</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>LW</b> Landwirtschaftszone
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	ja	nein	nein	nein
<b>min. Geschosshöhe [G<sub>min</sub>]</b>	orientiert sich am Gestaltungsplan Kosthaus	1	orientiert sich am Zonenzweck	1
<b>max. Geschosshöhe [G<sub>max</sub>]</b>		1		2
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	nein	nein	nein
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	<p><b>Villa Ballypark:</b> max. Höhenkote 385.80 m.ü.M. ± 9.0m</p> <p><b>Ballyhouse (bestehend):</b> max. Höhenkote: 387.85 m.ü.M. ± 10m</p> <p><b>Ballyhouse (Anbau):</b> max. Höhenkote: 387.85 m.ü.M. ± 13.35m</p> <p><b>Haus am Bally-Park:</b> max. Höhenkote 391.00 m.ü.M. ± 16.5m</p>	3.50m	orientiert sich am Zonenzweck	7.50 m
<b>Dachneigung</b>	Orientiert sich am Gestaltungsplan Kosthaus	Flachdach	Für den <b>öBA-Bereich in unmittelbarer Nähe zur Ortsbildschutzzone</b> gilt das Eingliederungsgebot: Sämtliche Bauten haben sich am Bestand zu orientieren und sich darin einzufügen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) und PBG (insbes. § 37bis PBG).  Für Silos gilt eine Gesamthöhe von max. 15.00 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	<p><b>Villa Ballypark:</b> max. Höhenkote 386.00 m.ü.M. ± 11.5m</p> <p><b>Ballyhouse (bestehend):</b> max. Höhenkote: 387.85 m.ü.M. ± 19m</p> <p><b>Haus am Bally-Park:</b> max. Höhenkote 393.50 m.ü.M. ± 19m</p>	-		
<b>max. Gebäudelänge [Gl]</b>	gemäss Gestaltungsplan Kosthaus	in Absprache mit der Denkmalpflege festzulegen		
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> Oberirdischer Anteil	gemäss Gestaltungsplan Kosthaus	10%		
<b>min. Grünflächenziffer [GF]</b>	15%	orientiert sich am Zonenzweck		
<b>Baumäquivalent</b>	nicht zulässig	nicht zulässig		

### III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

#### § 51 Verfahren

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

#### § 52 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft treten Die Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- 3 Gestaltungspläne Gestaltungspläne, die nach bisherigem Recht in Kraft gesetzt wurden und rechtsgültig sind, werden auch in Zukunft nach bisherigem Recht beurteilt. Davon betroffen sind insbesondere Baugesuche innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters, für welche die Ausnützungsziffer weiterhin anzuwenden ist. § 70 Abs. 2 KBV kann hierfür nicht bezogen werden.

#### § 53 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2340 vom 26. November 2002, aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird das Zonenreglement zum Teilzonenplan Dorfkern mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3301 vom 19. Dezember 1995.
-

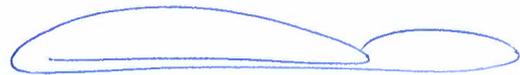
## IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

- Öffentliche Auflage vom 1. März 2021 bis 30. März 2021
- 2. öffentliche Auflage vom 10. Juni 2021 bis 9. Juli 2021
- 3. öffentliche Auflage vom 15. Juli 2021 bis 16. August 2021

Beschlossen vom Gemeinderat Schönenwerd am 28. September 2021



Die Gemeindepräsidentin



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1123 vom 4. Juli 2023

publiziert im Amtsblatt Nr. Nr. .... vom **29. SEP. 2023** .....

Der Staatsschreiber



1907 132 81



11