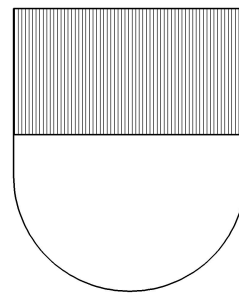


Kanton Solothurn

Gemeinde Eppenberg-Wöschnau



Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 10.05.2004 - 08.06.2004

Vom Gemeinderat beschlossen am 17.08.2004

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

**Vom Regierungsrat genehmigt am 27.09.2004
mit RRB Nr. 2004/1976**

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Vorschriften

§ 1	Massgebende Gebäudelänge	5
§ 2	Dachaufbauten	5
§ 3	Attikageschosse	5

B Zonen im Überblick

§ 4	Zonen	6
-----	-------	---

C Zonenvorschriften im Einzelnen

§ 5	1 - 2 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG) W2a	7
§ 6	2 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG) W2b	8
§ 7	3 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG) W3	8
§ 8	Ortsbildschutzzone (PBG § 36) OBS	9
§ 9	Gewerbezone (§ 32 PBG) G	10
§ 10	Industriezone (§ 33 PBG) I	11
§ 11	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (§ 34 PBG) ÖBA	11
§ 12	Reservezone Wohnen (§ 27 PBG) RW	12
§ 13	Reservezone Industrie und Gewerbe (§ 27 PBG) RIG	12
§ 14	Landwirtschaftszone (§ 37 ^{bis} PBG) L	12
§ 15	Grünzone (§ 36 PBG) GR	14
§ 16	Wildparkzone Roggenhusen WR	14
§ 17	Kantonale Uferschutzzone U	14
§ 18	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft N + L	15
§ 19	Belastete Ablagerungsstandorte (Art. 32c USG)	15
§ 20	Hecke (§ 119 PBG)	16
§ 21	Schützenswerter Baum / Baumgruppe	16
§ 22	Allee (§ 119 PBG)	16
§ 23	Schotterterrasse (§ 119 PBG)	16
§ 24	geschütztes Kulturdenkmal (§ 119 PBG)	17

D Schlussbestimmungen

§ 25	Ausnahmen	18
§ 26	Übergangsbestimmungen	18

Verzeichnis Anhänge

Anhang I Definition Gebäude- und Firsthöhe

Anhang II Abkürzungsverzeichnis

Zonenreglement

der

Einwohnergemeinde Eppenbergr-Wöschnau

Die Einwohnergemeinde Eppenbergr-Wöschnau

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978

erlässt:

A Allgemeine Zonenvorschriften

§ 1

Massgebende Gebäudelänge

Bei Doppel- und Reihenhäusern muss gesamthaft die Gebäudelänge eingehalten werden. In den Zonen W2a und W2b werden eingeschossige Bauten mitgerechnet. Davon ausgenommen sind An- und Nebenbauten.

§ 2

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gestützt auf § 17^{bis} KBV zulässig.

§ 3

Attikageschosse

Attikageschosse haben, sofern sie nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden, dem Anhang I zur kantonalen Bauverordnung zu entsprechen. Talseits sind sie in jedem Fall mindestens 2 m von der Fassade zurückzusetzen.

B Zonen im Überblick

§ 4	Zonen
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Eppenber-Wöschnau ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:
2 Bauzonen	<ul style="list-style-type: none">– 1-2 geschossige Wohnzone W2a– 2 geschossige Wohnzone W2b– 3 geschossige Wohnzone W3– Ortsbildschutzzone OBS– Gewerbezone G– Industriezone I– Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
3 Reservezonen	<ul style="list-style-type: none">– Reservezone Wohnen RW– Reservezone Industrie und Gewerbe RIG
4 Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none">– Landwirtschaftszone L
5 Andere Zonen	<ul style="list-style-type: none">– Grünzone GR– Wildparkzone Roggenhusen WR
6 Kantonale Schutzzonen und Gebiete	<ul style="list-style-type: none">– Kant. Uferschutzzone U– Kant. Vorranggebiet Natur und Landschaft N + L
7 Belastete Standorte	<ul style="list-style-type: none">– Belastete Ablagerungsstandorte
8 Natur- und Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none">– Hecke– Schützenswerter Baum / Baumgruppe– Allee– Schotterterrasse– Geschütztes Kulturdenkmal– Wald

C Zonenvorschriften im Einzelnen

§ 5	1 - 2 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG)	W2a
1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbetätigkeit	
2 Nutzung	Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind. Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus.	
3 Bauweise	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise	
4 Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.35
	Grünflächenziffer	min. 50 %
	Geschosszahl	max. 2
	Gebäudehöhe	max. 7.5 m *
	* Siehe dazu Anhang I	
	Firsthöhe	max. 9.5 m *
	* Siehe dazu Anhang I	
	Gebäudelänge	max. 25 m *
	* Siehe dazu §1	
5 Besondere Bestimmungen	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dächer sind wie folgt zu gestalten: <ul style="list-style-type: none">– Dachneigung: 20° - 40°– Bedachung: Tonziegel, dunkle Betonziegel oder Eternit-schiefer– Der Hauptfirst bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.– Die talseitige Traufe darf nicht höher als die bergseitige sein. Bei Anbauten sind Pultdächer zugelassen, wenn die obere Dachkante auf ihrer vollen Länge an einer Fassade anschliesst. Reihen- und Terrassenhäuser sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Baubehörde kann für Kleinbauten Ausnahmen gestatten, wenn diese gut in die Umgebung eingepasst sind.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 6	2 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG)	W2b
------------	--	------------

1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbetätigkeit	
2 Nutzung	Zulässig sind Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bis maximal 6 Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind. Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus.	
3 Bauweise	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise	
4 Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.40
	Grünflächenziffer	min. 50 %
	Geschlosszahl	max. 2
	Gebäudehöhe	max. 7.5 m *
	* Siehe dazu Anhang I	
	Firsthöhe	max. 11.5 m *
* Siehe dazu Anhang I		
Gebäudelänge	max. 30 m *	
* Siehe dazu §1		
5 Besondere Bestimmungen	Gebäude, welche im Schachen in der Zone W2b sind, dürfen keine Öffnung unterhalb der Kote 368.70 m ü. M. aufweisen. Äussere Kellerabgänge und Garagenabfahrten sind nicht gestattet. Die privaten Kanalisationen haben Rückstauklappen aufzuweisen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II, fallweise aufgestuft in ES III	

§ 7	3 geschossige Wohnzone (§ 30 PBG)	W3
------------	--	-----------

1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbetätigkeit	
2 Nutzung	Zulässig sind Mehrfamilienhäuser, Bürobetriebe sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind. Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise	

4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.60
	Grünflächenziffer	min. 50 %
	Geschosszahl	max. 3
	Gebäudehöhe	max. 10.5 m *
	* Siehe dazu Anhang I	
	Firsthöhe	max. 15.0 m *
	* Siehe dazu Anhang I	
5 Empfindlichkeitsstufe	Gebäudelänge	max. 40 m *
	* Siehe dazu §1	
	ES II, fallweise aufgestuft in ES III	

§ 8	Ortsbildschutzzone (PBG § 36)	OBS
------------	--------------------------------------	------------

1 Zweck	Schutz und Erhaltung des Ortskerns. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Wohnzone W2a und der Landwirtschaftszone.
2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung der entsprechenden Zonen.
3 Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
4 Baumasse	Gemäss Grundnutzung der entsprechenden Zonen.
5 Gestaltung	<p>Die Gliederung der Fassaden ist von der traditionellen Bauweise zu übernehmen. Zu verwenden sind traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Farben. Im Wohnbereich müssen Einzelfenster mit Fensterläden versehen werden. Im Wohnbereich sollen die Fenster in der Regel hochrechteckig sein.</p> <p>Die Dachneigung muss zwischen 35° und 40° liegen und beidseitig gleich sein. Der Hauptfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Der traufseitige Dachvorsprung muss mindestens 20 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 50 cm betragen. Der giebelseitige Dachvorsprung muss mindestens 30 cm betragen. Balkone dürfen die Dachvorsprünge nicht überragen. Als Bedachung sind naturrote Tonziegel in ortsüblichen Farben zu verwenden.</p> <p>Liegende Dachfenster dürfen pro Einheit effektiv gemessen auf den Dachflächen 1.2 m² nicht überschreiten und sie sind quadratisch oder hochrechteckig zu gestalten sowie in einer ruhigen Anordnung und unauffälligen Einpassung zu platzieren. Im Wohnbereich sind helle Metallteile nicht gestattet.</p>

Liegende Dachfenster haben mindestens 4.00 m hinter der giebelseitigen Dachkante zurückzuliegen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben, 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.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Ausnahmen

Für kleinere An- und Nebenbauten kann die Baukommission bezüglich den Gestaltungsvorschriften Ausnahmen gestatten.

§ 9	Gewerbezone (§ 32 PBG)	G
------------	-------------------------------	----------

1 Zweck	Gewerbetätigkeit mit eingeschränkter Wohnnutzung																		
2 Nutzung	Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe. Betriebsnotwendige Wohnungen sind unter Beachtung von § 25 KBV zugelassen.																		
3 Baumasse	<table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 50 %</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>min. 25 %</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>frei</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 9.0 m *</td></tr><tr><td>* Siehe dazu Anhang I</td><td></td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>max. 12.0 m *</td></tr><tr><td>* Siehe dazu Anhang I</td><td></td></tr><tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. 50 m *</td></tr><tr><td>* Siehe dazu §1</td><td></td></tr></table>	Überbauungsziffer	max. 50 %	Grünflächenziffer	min. 25 %	Geschosszahl	frei	Gebäudehöhe	max. 9.0 m *	* Siehe dazu Anhang I		Firsthöhe	max. 12.0 m *	* Siehe dazu Anhang I		Gebäuelänge	max. 50 m *	* Siehe dazu §1	
Überbauungsziffer	max. 50 %																		
Grünflächenziffer	min. 25 %																		
Geschosszahl	frei																		
Gebäudehöhe	max. 9.0 m *																		
* Siehe dazu Anhang I																			
Firsthöhe	max. 12.0 m *																		
* Siehe dazu Anhang I																			
Gebäuelänge	max. 50 m *																		
* Siehe dazu §1																			
4 Besondere Bestimmungen	<p>Die Baukommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender Lager-, Umschlags- oder Abstellflächen verlangen.</p> <p>Unterhalb der Kote 368.700 m.ü.M dürfen Gebäude keine Öffnung aufweisen. Äussere Kellerabgänge und Garagenabfahrten sind nicht gestattet. Die privaten Kanalisationen haben Rückstauklappen aufzuweisen.</p> <p>Die Realisierung der projektierten Hecke bzw. Allee im Wöschnauer Schachen unterliegt besonderen Beitragsregelungen.</p>																		
5 Ausnahmen	Die Baukommission kann für betriebsbedingte technische Anlagen wie Kamine, Liftschächte, Liftmotoren, Lüftungen Ausnahmen bezüglich Gebäude- und Firsthöhe gestatten.																		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III																		

§ 10**Industriezone (§ 33 PBG)****I**

1 Zweck	Industrietätigkeit mit eingeschränkter Wohnnutzung																		
2 Nutzung	Zulässig sind stark störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie betriebsbedingte Wohnungen.																		
3 Baumasse	<table border="0"> <tr> <td>Überbauungsziffer</td> <td>max. 60 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 15 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 12.0 m *</td> </tr> <tr> <td colspan="2">* Siehe dazu Anhang I</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. 15.0 m *</td> </tr> <tr> <td colspan="2">* Siehe dazu Anhang I</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 80 m *</td> </tr> <tr> <td colspan="2">* Siehe dazu §1</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer	max. 60 %	Grünflächenziffer	min. 15 %	Geschosszahl	frei	Gebäudehöhe	max. 12.0 m *	* Siehe dazu Anhang I		Firsthöhe	max. 15.0 m *	* Siehe dazu Anhang I		Gebäudelänge	max. 80 m *	* Siehe dazu §1	
Überbauungsziffer	max. 60 %																		
Grünflächenziffer	min. 15 %																		
Geschosszahl	frei																		
Gebäudehöhe	max. 12.0 m *																		
* Siehe dazu Anhang I																			
Firsthöhe	max. 15.0 m *																		
* Siehe dazu Anhang I																			
Gebäudelänge	max. 80 m *																		
* Siehe dazu §1																			
4 Besondere Bestimmungen	<p>Die Baukommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender Lager-, Umschlags- oder Abstellflächen verlangen.</p> <p>Gebäude dürfen keine Öffnung unterhalb der Kote 368.700 m.ü.M. aufweisen. Äussere Kellerabgänge und Garagenabfahrten sind nicht gestattet. Die privaten Kanalisationen haben Rückstauklappen aufzuweisen.</p>																		
5 Ausnahmen	Die Baukommission kann für betriebsbedingte technische Anlagen wie Kamine, Liftschächte, Liftmotoren, Lüftungen usw. Ausnahmen bezüglich Gebäude- sowie Firsthöhe gestatten.																		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES IV																		

§ 11**Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (§ 34 PBG)****ÖBA**

1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
2 Nutzung	Zulässig sind öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.
3 Baumasse	Es sind die Baumasse jener angrenzenden Zone einzuhalten, die am kleinsten sind. Ausnahmen sind von der Baukommission zu bewilligen.

4 Besondere Bestimmungen Die Bauten haben sich in ihrer Form und Farbe den umgebenden Zonen anzupassen. Bauliche Anlagen sind für das Ortsbild möglichst schonend zu platzieren und zu gestalten.

5 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 12	Reservezone Wohnen (§ 27 PBG)	RW
-------------	--------------------------------------	-----------

1 Zweck Aufzeigen der beabsichtigten Siedlungsentwicklung

2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Einzonungsverfahren Die allfällige Zuordnung zur Wohnzone W2a erfolgt auf dem gemäss kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung und der Bauwilligkeit.

4 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 13	Reservezone Industrie und Gewerbe (§ 27 PBG)	RIG
-------------	---	------------

1 Zweck Aufzeigen der beabsichtigten Siedlungsentwicklung

2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Einzonungsverfahren Die allfällige Zuordnung zur Gewerbezone G sowie zur Industriezone I erfolgt auf dem gemäss kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung und der Bauwilligkeit.

4 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 14	Landwirtschaftszone (§ 37^{bis} PBG)	L
-------------	---	----------

1 Zweck Erhaltung der Ernährungsgrundlage sowie nachhaltige Nutzung und Pflege des Bodens.

2 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende sowie bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Weiter gelten die Nutzungsbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).																
3 Bauweise	Standort, Gestaltung, Materialauswahl, Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung von zulässigen Bauten sind so zu wählen, dass sich diese ins Landschaftsbild einfügen.																
4 Baumasse	<table border="0"> <tr> <td>Geschlosszahl</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m *</td> </tr> <tr> <td>* Siehe dazu Anhang I</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. 11.5 m *</td> </tr> <tr> <td>* Siehe dazu Anhang I</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Silohöhe</td> <td>max. 12.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30 m *</td> </tr> <tr> <td>* Siehe dazu §1</td> <td></td> </tr> </table>	Geschlosszahl	max. 2	Gebäudehöhe	max. 7.5 m *	* Siehe dazu Anhang I		Firsthöhe	max. 11.5 m *	* Siehe dazu Anhang I		Silohöhe	max. 12.0 m	Gebäudelänge	max. 30 m *	* Siehe dazu §1	
Geschlosszahl	max. 2																
Gebäudehöhe	max. 7.5 m *																
* Siehe dazu Anhang I																	
Firsthöhe	max. 11.5 m *																
* Siehe dazu Anhang I																	
Silohöhe	max. 12.0 m																
Gebäudelänge	max. 30 m *																
* Siehe dazu §1																	
5 Besondere Bestimmungen	<p>Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.</p> <p>Die Dächer sind wie folgt zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachneigung: 30°- 40° – Bedachung: Tonziegel, dunkle Betonziegel oder Eternit-schiefer. Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude ist auch dunkler Welleternit zugelassen. – Der Hauptfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. – Die talseitige Traufe darf nicht höher als die bergseitige sein. – Bei Anbauten sind Pulldächer zugelassen, wenn die obere Dachkante auf ihrer vollen Länge an einer Fassade anschliesst. 																
6 Vereinbarungen	Zur Erhaltung und Aufwertung der im Naturinventar bezeichneten Objekte können Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden. Darin können Bewirtschaftungsmassnahmen und Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt werden. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes, des Kantons ist sicherzustellen.																
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III																

§ 15	Grünzone (§ 36 PBG)	GR
-------------	----------------------------	-----------

1 Zweck	Schaffung von Freiflächen und Immissionsschutz.
2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.
3 Bauten	Bauten, bauliche Anlagen und Materialablagerungen sind nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert und wieder aufgebaut werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 16	Wildparkzone Roggenhusen	WR
-------------	---------------------------------	-----------

1 Zweck	Die Wildparkzone dient dem Tierparkbetrieb sowie der Landwirtschaft.
2 Nutzung	Zulässig sind die zooähnliche Tierhaltung sowie die bodenabhängige Produktion der Landwirtschaft.
3 Bauten	<p>Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie den zulässigen Nutzungen dienen.</p> <p>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 Baugesuchverfahren ist nach Bedarf im Einzelfall eine Waldfeststellung durchzuführen.</p>
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 17	Kantonale Uferschutzzone	U
-------------	---------------------------------	----------

1 Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
2 Hinweis	Es gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, insbesondere §§ 31 ff sowie die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

§ 18**Kantonales Vorranggebiet
Natur und Landschaft****N + L****1 Zweck**

Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

2 Hinweis

Es gelten die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie die separaten Bestimmungen zum kantonalen Vorranggebiet "Alte Aare Niederamt zwischen Winznau und Aarau".

§ 19**Belastete Ablagerungsstandorte (Art. 32c USG)****1 Beschreibung**

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrunds gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art.3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

2 Handlungsanweisung

Die Baukommission stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als "belasteter Ablagerungsstandort" ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann.

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden auf Grund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über der Umweltschutz (USG) und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

§ 20**Hecke (§ 119 PBG)**

- 1 Zweck** Die im Zonenplan bezeichneten Hecken sind geschützt (§ 20 NHV). Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden.
- 2 Unterhalt** Der sachgemässe, periodische Unterhalt nach der Heckenrichtlinie des Bau- und Justitsdepartements ist gestattet.
- 3 Besondere Bestimmungen** Entlang von Hecken dürfen in einem Streifen von drei Metern Breite keine Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden und es gilt ein Düngeverbot.

§ 21**Schützenswerter Baum / Baumgruppe**

- 1 Erhaltung** Die schützenswerten Bäume auf dem Eppenbergr sollen erhalten bleiben.
- 2 Vereinbarungen** Zur Erhaltung können Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist sicherzustellen.

§ 22**Allee (§ 119 PBG)**

- 1 Erhaltung** Die schützenswerte Allee im Schachen ist zu erhalten.
- 2 Ersatzpflanzungen** Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artengleichen Bäumen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten der Ersatzpflanzungen beteiligen.

§ 23**Schotterterrasse (§ 119 PBG)**

- 1 Schutz** Die Schotterterrasse im Schachen ist als schützenswertes Landschaftselement zu erhalten.
- Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind im Bereich der Schotterterrasse verboten.

1 Schutz

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt (RRB Nr. 58 vom 7. 1. 1947 und RRB Nr. 1843 vom 12. 5. 1950).

2 Besondere Bestimmungen

Änderungen an Objekten sind nur mit Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege möglich. Bei den archäologischen Fundstellen muss rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie benachrichtigt werden. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind dem kantonalen Baudepartement zuhanden der Kantonsarchäologie vor Erteilung der Baubewilligung zur Stellungnahme einzureichen.

D Schlussbestimmungen

§ 25

Ausnahmen

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

² Sofern durch Ausnahmen wesentliche Planungsfragen berührt sind, nimmt die Baukommission vor dem Entscheid Rücksprache mit dem Gemeinderat.

³ Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

§ 26

Übergangsbestimmungen

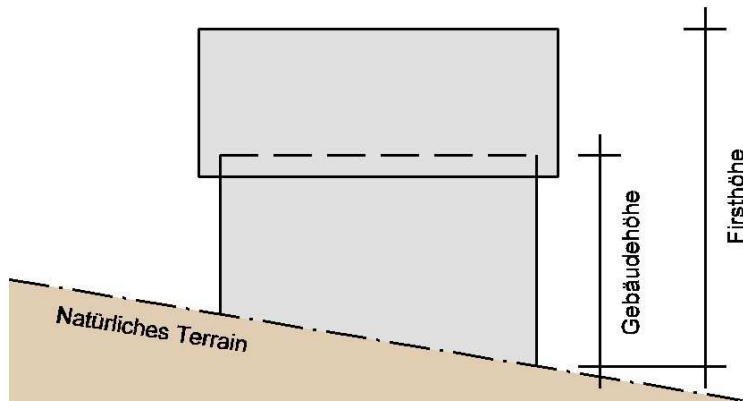
¹ Das Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

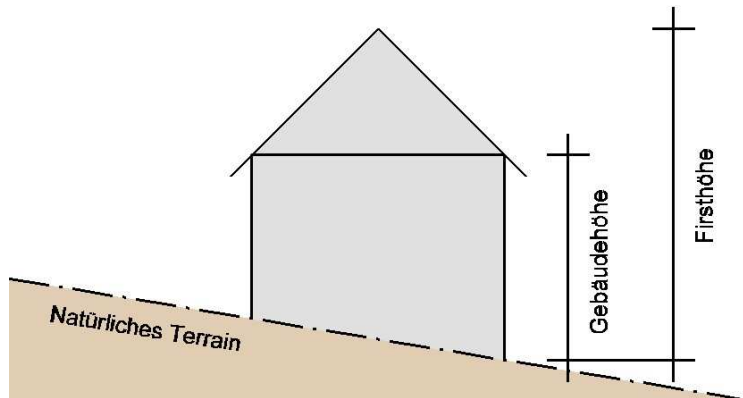
³ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements, werden alle früheren Bestimmungen aufgehoben.

Definition Gebäude- und Firsthöhe

Firstverlauf in Richtung Terraingefälle



Firstverlauf quer zum Terraingefälle



Abkürzungsverzeichnis

Anhang II

AltIV	Altlastenverordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe
G	Gewerbezone
GR	Grünzone
I	Industriezone
K	Kernzone
KAV	Kantonale Abfallverordnung
KBV	Kantonale Bauverordnung
L	Landwirtschaftszone
N	Naturschutzzone
N + L	Vorranggebiet Natur und Landschaft
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
ÖBA	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen
OBS	Ortsbildschutzzone
PBG	Planungs- und Baugesetz
RIG	Reservezone Industrie und Gewerbe
RRB	Regierungsratsbeschluss
RW	Reservezone Wohnen
U	Uferschutzzone
USG	Umweltschutzgesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
W2a	1-2 geschossige Wohnzone
W2b	2 geschossige Wohnzone
W3	3 geschossige Wohnzone
WR	Wildparkzone Roggenhusen