



# Baureglement

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1373  
vom 2. Mai 1994.

---



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>1. Teil: Formelle Vorschriften</b>	<b>2</b>
§ 1 Zweck und Geltung	2
§ 2 Baubehörde	2
§ 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg	2
§ 4 Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg	2
§ 5 Baukontrolle	2
§ 6 Gebühren	3
§ 7 Grundbuchauszug, Finanzierungsausweis	3
<b>2. Teil: Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
<b>1. Abschnitt: Verkehr</b>	<b>3</b>
§ 8 Bankette	3
§ 9 Strassenreinigung	4
§ 10 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund/Baustellen	4
§ 11 Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze	4
§ 12 Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen	4
<b>2. Abschnitt: Sicherheit und Gesundheit</b>	<b>4</b>
§ 13 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	4
§ 14 Lärmschutz	4
<b>3. Abschnitt: Ästhetik</b>	<b>5</b>
§ 15 Beschädigte Gebäude und Brandmauern	5
§ 16 Terrainveränderungen	5
§ 17 Antennen und Empfangsanlagen	5
§ 18 Silos	5
§ 19 Reklamen	5
§ 20 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	5
§ 21 Baumschutz	5/6
<b>4. Abschnitt: Energie und Entsorgung</b>	<b>6</b>
§ 22 Quartierheisanlagen	6
§ 23 Wintergärten	6
§ 24 Anlagen zur Abfallentsorgung	6
<b>3. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>6</b>
§ 25 Ausnahmen	6
§ 26 Verfahren	6
§ 27 Inkrafttreten und Übergangsrecht	6
§ 28 Aufhebung des alten Rechts	6
Genehmigungsvermerke	7
<b>Anhang 1: Gebühren</b>	<b>8/9</b>



Die Gemeindeversammlung –

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und 17. Mai 1992 sowie § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, 12. September 1990 und 26. Februar 1992

beschliesst:

## **1. Teil: Formelle Vorschriften**

### **§ 1**

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

### **§ 2**

Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission, die als Baubehörde amtiert.

### **§ 3**

Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen Beschwerde geführt werden:

- a) gegen Gebühren- und Kostenrechnungen beim Gemeinderat und gegen dessen Entscheide innert derselben Frist bei der kant. Schätzungskommission.
- b) gegen alle übrigen Entscheide beim Gemeinderat und gegen dessen Entscheide innert derselben Frist beim Bau-Departement des Kantons Solothurn.

### **§ 4**

<sup>1</sup> Der Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungspläne und zugehörige Reglemente) ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

### **§ 5**

<sup>1</sup> Der Bauherr hat der Baubehörde generell folgende Baustadien rechtzeitig zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)

**Zweck  
und Geltung  
(§ 1 KBV)**

**Baubehörde  
(§ 2 KBV)**

**Baubewilligungs-  
verfahren und  
Beschwerdeweg  
(§ 2 KBV)**

**Nutzungsplan-  
verfahren und  
Beschwerdeweg  
(§ 16/17 PBG)**

**Baukontrolle  
(§ 12 KBV)**



- Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) und Vollendung des Schutzraumes
  - Vollendung des Rohbaus
  - Vollendung des Gebäudes
  - Fertigstellung der Feinplanie
- <sup>2</sup> Die Baubehörde benachrichtigt die zur Abnahme verpflichteten Personen oder Kommissionen.
- <sup>3</sup> Das Nichtbeachten der Meldepflicht oder das Nichtbeachten der aus den vorgeschriebenen Baukontrollen hervorgegangenen Anordnungen werden nach § 149 PBG geahndet.

## **§ 6**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von Gestaltungsplänen, Baugesuchen, für Vorentscheide und für die Überwachung der Bauten die im Anhang aufgeführten Gebühren. Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z.B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner etc. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden separat verrechnet.
- <sup>2</sup> Die zuständige Behörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat passt die Gebührenansätze nach dem Zürcher Baukostenindex periodisch an, in der Regel bei einer Indexveränderung von 20%.

## **Gebühren**

## **§ 7**

- <sup>1</sup> Baugesuche haben neben den in KBV § 5 Abs.1 aufgeführten Angaben auch einen aktuellen Grundbuchauszug zu enthalten; die Baubehörde kann in besonderen Fällen, insbesondere bei Kleinbauten auf die Einreichung eines Grundbuchauszuges verzichten.
- <sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen oder dort, wo bei einem Abbruch mit Wiederaufbau auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden muss, ist der Baubehörde mit der Baueingabe und auf Kosten des Bauherrn ein Ausweis über die Finanzierung beizubringen.

## **Grundbuchauszug, Finanzierungsausweis**

## **2. Teil: Bauvorschriften**

### **1. Abschnitt: Verkehr**

## **§ 8**

- <sup>1</sup> An Gemeindestrassen im Wohngebiet mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5 m und ohne Trottoir ist zwischen dem Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs und der Einfriedung (Mauer, Zäune usw.) ein Abstand von mindestens 0.50 m (Bankett) einzuhalten. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, welcher durch das Zurücksetzen der Einfriedung entsteht.
- <sup>2</sup> Werden an Strassen und Flurwege anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.
- <sup>3</sup> Die Bankette sind vom Grundeigentümer oder Pächter zu unterhalten.

## **Bankette**



**Strassenreinigung** **§ 9**  
Werden öffentliche Strassen bei landwirtschaftlichen Arbeiten oder bei Bauarbeiten verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein. Im Unterlassungsfalle kann der Gemeindegewerkhof oder die Baubehörde auf Kosten der Verursacher Ersatzvornahme anordnen.

**Inanspruchnahme von öffentlichem Grund/Baustellen** **§ 10**  
<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht.  
<sup>2</sup> Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

**Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze** **§ 11**  
<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.  
<sup>2</sup> Bezüglich der Abmessungen von Autoabstellplätzen gilt als Richtlinie die Schweizer Norm SN 640 603.

**Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen** **§ 12**  
<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.  
<sup>2</sup> Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.  
<sup>3</sup> Private Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten.  
<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

## **2. Abschnitt: Sicherheit und Gesundheit**

**Nebenräume in Mehrfamilienhäusern** **§ 13**  
**(§ 57 KBV)**  
<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum von mindesten 6 m<sup>2</sup> zu erstellen.  
<sup>2</sup> Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

**Lärmschutz** **§ 14**  
**(§ 57 KBV)**  
<sup>1</sup> Bewohnte Gebäude sind gegen Lärmeinwirkungen von aussen und innen zu isolieren. Die Regeln der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Wohnungsbau» sind zu beachten.  
<sup>2</sup> Der Gebäudegrundriss ist so zu gestalten, dass Lärm- und Ruhezone klar getrennt sind. Ist bei Mehrfamilienhäusern die Trennung von Lärm- und Ruhezone im Grundriss nicht möglich, müssen entsprechende konstruktive Massnahmen an ihre Stelle treten.



### 3. Abschnitt: Ästhetik

#### § 15

- <sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau oder Abbruch zu rechnen ist.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten §§ 54<sup>1</sup> und 63 KBV.

**Beschädigte  
Gebäude und  
Brandmauern  
(§§ 32/63 KBV)**

#### § 16

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen (§ 3, Abs. 2 lit. b KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.20 m sind nicht gestattet. Abweichende Regelungen für einzelne Wohnzonen sind in den Zonenvorschriften umschrieben. Die Gesamthöhe zwischen zwei Terrassen darf bei Abgrabungen 2.70 m nicht übersteigen. Zur besseren Beurteilung der Lage ist dem Baugesuch ein Situationsplan mit den eingezeichneten Höhenkurven des gewachsenen Terrains beizulegen. Liegen für Aufschüttungen extreme topographische Verhältnisse vor, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.

**Terrain-  
veränderungen  
(§ 63 KBV)**

#### § 17

Empfangsanlagen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.

**Antennen und  
Empfangsanlagen  
(§ 63 KBV)**

#### § 18

- <sup>1</sup> Silobauten sind, ausgenommen in Industriezonen, braun, grau-grün oder dunkelgrün einzufärben und unauffällig zu plazieren.
- <sup>2</sup> Die Baukommission kann die Höhe der Silos aus nachbarrechtlichen oder ästhetischen Gründen begrenzen.

**Silos  
(§ 63 KBV)**

#### § 19

Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

**Reklamen  
(§ 63 KBV)**

#### § 20

- <sup>1</sup> Für Arealüberbauungen und für Einzelbauten, die für das Ortsbild wesentlich sind, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne und/oder Sonderbauvorschriften erlassen.
- <sup>2</sup> Für die Anforderungen, den Inhalt und das Verfahren der Gestaltungspläne sind die Bestimmungen von §§ 44 ff PBG massgebend.

**Gestaltungspläne  
und Sonderbau-  
vorschriften  
(§§ 44 ff PBG)**

#### § 21

- <sup>1</sup> Die Unterhaltskommission überwacht die Pflege und Erneuerung des Baum- und Buschbestandes und erlässt dafür einen Pflegeplan.

**Baumschutz  
(§ 119 PBG)**



- <sup>2</sup> Die Baumschutz-Inventarkarte kann von jedermann eingesehen werden.
- <sup>3</sup> Der Erlass von Einzelschutzverfügungen richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 122 ff PBG.

#### **4. Abschnitt: Energie und Entsorgung**

##### **Quartier- heizanlagen**

###### **§ 22**

Bei der Realisierung ganzer Quartierüberbauungen kann die Baubehörde Verpflichtungen zu Quartierheizanlagen aussprechen.

##### **Wintergärten**

###### **§ 23**

Wintergärten sind verglaste, nicht künstlich beheizte, Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade gebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz. Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen.

##### **Anlagen zur Abfallentsorgung (§ 43 KBV)**

###### **§ 24**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen und bei Wohnsiedlungen sind geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen. Sie sind so anzulegen, dass sie für das getrennte Sammeln verschiedener Abfälle eingerichtet werden können. Für die Verwertung organischer Abfälle sind geeignete Kompostierungsanlagen einzurichten.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann solche Abstellplätze und Anlagen in besonderen Fällen auch bei anderen Bauvorhaben verlangen.

#### **3. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen**

##### **Ausnahmen**

###### **§ 25**

Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen nach § 138 PBG.

##### **Verfahren**

###### **§ 26**

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

##### **Inkrafttreten und Übergangsrecht**

###### **§ 27**

<sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

##### **Aufhebung des alten Rechts (§ 156 PBG)**

###### **§ 28**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 8. November 1982 aufgehoben.



Beschlossen von der Gemeindeversammlung am  
13. Dezember 1993

Der Gemeindepräsident:  
K. Zimmerli

Der Gemeindegeschreiber:  
A. Rindlisbacher

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1373  
vom 2. Mai 1994

Der Staatsschreiber:  
Dr. Konrad Schwaller



## Anhang 1: Gebühren

Die Gebühren für die Bearbeitung von Gestaltungsplänen und von Baugesuchen gemäss § 6 sowie für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund gemäss § 10 des Gemeindebaureglementes betragen:

### 1. Entscheidgebühr der Baukommission:

#### Neubauten

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Einfamilienhaus                              | Fr. 300.–      |
| b) Mehrfamilienhaus, 1. Wohnung                 | Fr. 300.–      |
| jede weitere Wohnung                            | Fr. 150.–      |
| c) Wohn- und Geschäftshäuser, landw. Siedlungen |                |
| Gewerbe- und Industriebauten nach Aufwand,      | min. Fr. 500.– |

#### Kleine Bauvorhaben

- |  |          |
|--|----------|
| d) Kleinere An- und Umbauten, Einfriedungen, Mauern, Sitzplätze, Garagen, Abstellplätze, Terrainveränderungen und dergleichen bis zu einer Bausumme von Fr. 50'000.– | Fr. 50.– |
|--|----------|

#### Übrige Bewilligungen

- |   |          |
|---|----------|
| e) Ölfeuerungen, Tankanlagen, Zusatzbewilligungen und dergleichen | Fr. 50.– |
| f) Umnutzungen, Verlängerung der Baubewilligung                   | Fr. 50.– |

### 2. Baukontrollen

Die Gebühren werden aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der bewilligten Bauobjekte berechnet und betragen:

#### Bauten und Anlagen

- |   |   |
|---|---|
| g) für eine Versicherungssumme bis Fr. 50'000.–                 | in der Entscheidgebühr enthalten.                     |
| h) für den Fr. 50'000.– übersteigenden Betrag bis Fr. 500'000.– | 1,0 ‰   |
| i) für den Fr. 500'000.– übersteigenden Betrag                  | 0,3 ‰   |
| k) Bei Beträgen von über Fr. 2'000.–                            | setzt die Baukommission die Gebühr nach Aufwand fest. |

Übrige Bewilligungen in der Entscheidgebühr enthalten.

### 3. Gestaltungspläne

Die Bearbeitungsgebühr wird durch die Gemeinderatskommission festgesetzt und beträgt minimal Fr. 500.– und maximal Fr. 5'000.–. Alle entstehenden Drittkosten werden separat verrechnet.



#### **4. Spezialfälle**

die unter Pos. 1-3 nicht geregelt sind, wie

- l) Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche 50 % der Ansätze nach Ziffer 1
- m) Von Bauinteressenten verlangte Vorentscheide 50 % der Ansätze nach Ziffer 1
- n) Anderes nach ausgewiesenem Aufwand

#### **5. Fremdkosten**

Separat verrechnet werden die Kosten für:

- o) Die Publikation (öffentl. Ausschreibung) 100 %
- p) Schnurgerüstkontrolle, Eintragungen / Anmerkungen im Grundbuch, Beizug des Nachführungsgeometers 100 %
- q) Die Nachführung des Gemeinde-Übersichtsplans 100 %
- r) Notwendige Fachbegutachtung (Planer, Ingenieur etc.) 0–100% der Honorarkosten, je nach Interessenslage der Gemeinde

#### **6. Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (§ 10 BR)**

- s) Inanspruchnahme von öffentl. Grund bei Bauarbeiten nach dem Umfang der Benützung; Gebührenrahmen: Fr. 50.– bis Fr. 500.–

#### **7. Fälligkeit**

Die Gebühren werden mit der Eröffnung des Entscheides geschuldet.

#### **8. Kostenvorschuss**

§ 6 Abs. 2 BR lautet:

Die zuständige Behörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

#### **9. Anpassung an die Teuerung**

§ 6 Abs. 3 BR lautet:

Der Gemeinderat passt die Gebührenansätze nach dem Zürcher Baukostenindex periodisch an, in der Regel bei einer Indexveränderung von 20%.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993

Der Gemeindepräsident:  
K. Zimmerli

Der Gemeindegeschreiber:  
A. Rindlisbacher

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1373 vom 2. Mai 1994.

Der Staatsschreiber:  
Dr. Konrad Schwaller