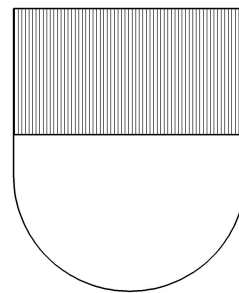


**Kanton Solothurn**

**Gemeinde Eppenberg-Wöschnau**



# **Baureglement**

**Vom Gemeinderat beschlossen am 27.04.2004**

**Der Gemeindepräsident**

**Der Gemeindeschreiber**

**Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 30.09.2004**

**Der Gemeindepräsident**

**Der Gemeindeschreiber**

**Vom Regierungsrat genehmigt am 16.11.2004  
mit RRB Nr. 2004/2280**

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	3
Präambel	4
A. Formelle Vorschriften	
§ 1 Zweck und Geltung (§ 1 KBV)	5
§ 2 Baukommission (§ 2 KBV)	5
§ 3 Beschwerde im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV)	5
§ 4 Planbeilagen (§ 6 KBV)	6
§ 5 Baugespann (§ 7 KBV)	6
§ 6 Baukontrolle (§ 12 KBV)	6
§ 7 Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)	6
§ 8 Baustellenabfälle	7
B. Allgemeine Bauvorschriften	
§ 9 Türen, Treppen, Geländer, Balkone (§ 54 KBV)	8
§ 10 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen (§ 57 KBV)	8
§ 11 Isolationen (§ 57 KBV)	9
§ 12 Wintergärten (§ 30 PBG)	9
§ 13 Sonnenkollektoren und Solarzellen (§ 64 PBG)	9
§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§ 54 KBV)	10
§ 15 Stützmauern (§§ 49 + 62 KBV)	10
§ 16 Terrainveränderungen (§§ 49, 62 + 63 KBV)	10
§ 17 Baulinien (§ 40 PBG)	11
§ 18 Bauabstände (§§ 140 bis 142 PBG)	11
§ 19 Bäume, Sträucher, Zäune	11
C. Erschliessung	
§ 20 Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV)	12
§ 21 Anforderungen an Garagenplätze, Auf- und Abfahrten, Abstellplätze (§§ 42 + 53 KBV)	12
§ 22 Unterirdische Leitungen	12
§ 23 Unterhalt und Reinigung der Strassen	13
D. Schlussbestimmungen	
§ 24 Ausnahmen	14
§ 25 Übergangsbestimmungen	14

## Abkürzungen

KAV	Kantonale Abfallverordnung
KBV	Kantonale Bauverordnung
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
PBG	Planungs- und Baugesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

# **Baureglement**

der

## **Einwohnergemeinde Eppenbergr-Wöschnau**

Die Gemeindeversammlung

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

beschliesst:

### ***Präambel***

#### **Gleichstellung der Geschlechter**

Sämtliche Bestimmungen und Funktionsbezeichnungen dieses Reglements gelten - unbesehen der Formulierung - in gleicher Weise für beide Geschlechter.

## A. Formelle Vorschriften

### **§ 1**

#### ***Zweck und Geltung (§ 1 KBV)***

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 mit den Änderungen vom 26. Februar 1992 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sowie die allgemeinen Baugebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

### **§ 2**

#### ***Baukommission (§ 2 KBV)***

Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

### **§ 3**

#### ***Beschwerde im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV)***

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

(§ 3 in Kraft seit 01.06.2005; Anpassung erfolgte aufgrund der Änderung des Gemeindeggesetzes gemäss Kantonsratsbeschluss KRB Nr. RG 184d/2004 vom 26.01.2005)

**§ 4****Planbeilagen (§ 6 KBV)**

Zusätzlich zu § 6 der kantonalen Bauverordnung sind

- der Plan der Bauplatzinstallation
- der Ausführungsplan Massstab 1:100 oder 1:50 der Umgebungsarbeiten

vor Inangriffnahme der Arbeiten zur Genehmigung vorzulegen.

**§ 5****Baugespann (§ 7 KBV)**

Nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuchs ist das Baugespann innert 2 Monaten zu entfernen.

**§ 6****Baukontrolle (§ 12 KBV)**

<sup>1</sup> Der Bauherr hat der Baukommission frühzeitig folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken der Gräben
- Vollendung der Baute und deren Umgebung

<sup>2</sup> Den zuständigen Behörden und ihren Kontrollorganen ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

<sup>3</sup> Nach Fertigstellung der Baute ist der Baukommission ein vollständiger Satz nachgeführter Pläne abzuliefern (gefaltet auf Format A4).

**§ 7****Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)**

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission, die hierfür eine Gebühr gemäss separater Gebührenverordnung erhebt.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die der Bewilligung zugrunde liegenden Pläne nicht eingehalten werden.

## **§ 8**

### ***Baustellenabfälle***

Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formular bei der Gemeinde erhältlich).

## B. Allgemeine Bauvorschriften

### § 9

#### **Türen, Treppen, Geländer, Balkone (§ 54 KBV)**

<sup>1</sup> Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben ausserhalb der Wohnungen folgende Mindestbreite aufzuweisen:

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| – Haustüren                        | 100 cm |
| – Treppen                          | 120 cm |
| – Gänge, Vorplätze, Treppenpodeste | 120 cm |

<sup>2</sup> Geländer und Brüstungen, die aus Sicherheitsgründen vorzusehen sind, haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.

<sup>3</sup> Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2.00 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Bei den Erdgeschossen sind Gartensitzplätze vorzusehen.

### § 10

#### **Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen (§ 57 KBV)**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist für 1- und 2-Zimmerwohnungen in jeder Wohnung ein Abstellraum von mind. 2.00 m<sup>2</sup> zu erstellen. Für jedes weitere Zimmer ist die Fläche um 0.50 m<sup>2</sup> zu vergrössern.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern haben 1-Zimmerwohnungen ein Kellerabteil von mind. 4.00 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzuweisen. Für jedes weitere Zimmer ist die Fläche um 1.00 m<sup>2</sup> zu vergrössern.

<sup>3</sup> Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

<sup>4</sup> Für den Kehricht müssen Containerplätze im Freien, die gegen Einsicht geschützt sind oder belüftete Containerräume erstellt werden.

<sup>5</sup> Es sind Anlagen für das Kompostieren von organischem Material zu erstellen und zu unterhalten.

**§ 11****Isolationen (§ 57 KBV)**

<sup>1</sup> Die Bauten müssen den Mindestanforderungen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme-, Kälte- und Schallisolationen der SIA-Normen und Empfehlungen genügen.

<sup>2</sup> Zur Beurteilung der Qualität vorgesehener Konstruktionen in Bezug auf Feuchtigkeits-, Wärme-, Kälte- und Schallisolationen können die erforderlichen Berechnungen und Gutachten verlangt werden.

**§ 12****Wintergärten (§ 30 PBG)**

<sup>1</sup> Wintergärten sind mehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dürfen nicht beheizt werden.

<sup>2</sup> Sie sind in Form, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung auf die vorhandenen Gebäude und das Ortsbild abzustimmen.

<sup>3</sup> Die verglaste Dachfläche von Wintergärten wird analog zu § 64 Abs. 2 KBV nicht den Dachflächenfenstern zugerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetische und architektonisch zufriedenstellende Lösung.

<sup>4</sup> Wintergärten können grosse Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben. Es bedarf in jedem Fall eine genaue Abklärung der Auswirkungen durch die Baukommission, bevor eine Bewilligung erteilt wird.

<sup>5</sup> Die Baukommission kann Richtlinien über die Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.

**§ 13****Sonnenkollektoren und Solarzellen (§ 64 PBG)**

<sup>1</sup> Sonnenkollektoren können zur Warmwasserproduktion der Haushalte genutzt werden. Mit Solarzellen kann elektrische Energie für den Haushalt erzeugt werden.

<sup>2</sup> Sonnenkollektoren und Solarzellen können sehr grosse Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben (Blendungen). Es bedarf in jedem Fall eine genaue Abklärung der Auswirkungen durch die Baukommission, bevor eine Bewilligung erteilt wird.

<sup>3</sup> Die Baukommission kann Richtlinien über die Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.

## **§ 14**

### ***Brandruinen und Brandmauern (§ 54 KBV)***

<sup>1</sup> Durch Brand, andere Elementarereignisse oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Abbruch oder Anbau zu rechnen ist.

## **§ 15**

### ***Stützmauern (§§ 49 + 62 KBV)***

<sup>1</sup> Für die Dimensionierung von Terrainveränderungen sind die Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (KBV) massgebend (vgl. §§ 49 und 62 KBV sowie Anhänge V und VI KBV).

<sup>2</sup> Ausgenommen von dieser Regelung sind spezielle Böschungssicherungssysteme, die für eine dichte Begrünung geeignet sind, sowie Stützmauern entlang benachbarter Liegenschaften, für die § 62 KBV gilt.

## **§ 16**

### ***Terrainveränderungen (§§ 49, 62 + 63 KBV)***

<sup>1</sup> Neubauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, damit keine wesentlichen Änderungen desselben notwendig werden.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind in Anpassung an das umliegende Gelände auszuführen, insbesondere sind harmonische Übergänge zu nachbarlichen Grundstücken vorzusehen. Harte Kanten sind zu vermeiden.

<sup>3</sup> Für die Dimensionierung von Terrainveränderungen sind die Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (KBV) massgebend (vgl. §§ 49, 62 und 63 KBV sowie Anhänge V und VI KBV).

<sup>4</sup> Bei Terrainveränderungen können grundsätzlich Böschungs- und Hanginstabilität auftreten. Sicherungsmassnahmen zur Stabilisierung von Geländeabschnitten sind projektspezifisch zu prüfen und falls erforderlich zu realisieren.

## **§ 17**

### ***Baulinien (§ 40 PBG)***

<sup>1</sup> Die Baulinien sind in den Strassen- und Baulinienplänen verbindlich festgelegt.

<sup>2</sup> Für die Abstandslinien von Wald, Hecken und Gewässern sind die Bestimmungen im Kantonalen Planungs- und Baugesetz massgebend (§§ 20 + 32 NHV).

## **§ 18**

### ***Bauabstände (§§ 140 bis 142 PBG)***

<sup>1</sup> Sind im vorliegenden Reglement keine besonderen Abstände vorgeschrieben, gelten für Bauabstände von öffentlichen Verkehrsanlagen (Baulinien), von Wald und Gewässern (Abstandslinien) sowie von der Nachbargrenze (Grenzabstände) die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung des Nachbargebäudes / -grundstückes die Vorlage eines Schattendiagramms verlangen.

## **§ 19**

### ***Bäume, Sträucher, Zäune***

<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen und sich verkehrs- und sichtbehindernd auswirken, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m sowie bei Trottoirs und Fusswegen bis auf die Höhe von 2.50 m zurückzuschneiden.

<sup>2</sup> Im Bereich von Sichtzonen zu Strassenkreuzungen und Einmündungen sind gemäss Kantonaler Bauverordnung § 50, Abs. 2 genügende Sichtverhältnisse zu schaffen.

## C. Erschliessung

### **§ 20**

#### ***Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV)***

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

<sup>2</sup> Die Grösse der Abstellplätze hat sich nach der einschlägigen VSS-Norm SN 640 603 A zu richten.

### **§ 21**

#### ***Anforderungen an Garagenplätze, Auf- und Abfahrten, Abstellplätze (§§ 42 + 53 KBV)***

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen fließen kann.

<sup>2</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zu Strassen stehen, müssen ab verbindlicher Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann eine Reduktion dieser Tiefe gestatten, wenn das Grundstück sonst nicht zweckmässig überbaut werden kann.

### **§ 22**

#### ***Unterirdische Leitungen***

Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind verpflichtet, sich über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen zu erkundigen.

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist für den Unterhalt inklusive ordentliche Reinhaltung der öffentlichen Strassenanlagen besorgt (Ausgenommen sind die Kantonsstrassen). Private Strassen sind vom Eigentümer selbst zu unterhalten inklusive Winterdienst und Reinigung.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verursacher selbst zu beseitigen. Unterlässt er dies, kann die Behörde nach einmaliger vorgängiger Aufforderung auf seine Kosten die Reinigung durchführen lassen.

## D. Schlussbestimmungen

### **§ 24**

### ***Ausnahmen***

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

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

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

### **§ 25**

### ***Übergangsbestimmungen***

<sup>1</sup> Das Baureglement 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.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements, werden alle früheren Bestimmungen aufgehoben.