



# **Baureglement der Einwohnergemeinde Eppenber-Wöschnau**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>FORMELLE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>3</b>
§ 1	Zweck und Geltungsbereich .....	3
§ 2	Zuständigkeiten.....	3
§ 3	Ausnahmen.....	3
§ 4	Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren.....	3
§ 5	Baugesuch und Publikationsorgan.....	4
§ 6	Baugespann.....	4
§ 7	Kontrollen und Mitteilungspflicht .....	5
§ 8	Baustellen.....	5
§ 9	Baustellenabfälle und gesundheitsgefährdende Stoffe.....	5
<b>II.</b>	<b>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
§ 10	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern .....	6
§ 11	Anlagen zur Abfallentsorgung.....	6
§ 12	Solaranlagen.....	6
§ 13	Brandruinen und Abbruchobjekte .....	6
§ 14	Terrainveränderungen.....	7
§ 15	Bepflanzungen und Sichtzonen .....	7
§ 16	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen .....	7
§ 17	Reklame, Fassaden- und Aussenbeleuchtung.....	7
<b>III.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>8</b>
§ 18	Abstellplätze.....	8
§ 19	Unterirdische Leitungen.....	8
§ 20	Unterhalt und Reinigung der Strassen .....	8
<b>IV.</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>9</b>
§ 21	Übergangsbestimmungen .....	9
§ 22	Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen.....	9
<b>V.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERK</b> .....	<b>10</b>

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG<sup>1</sup>) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV<sup>2</sup>) vom 03.07.1978 erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Eppenberg- Wöschnau folgende Vorschriften:

---

## I. FORMELLE VORSCHRIFTEN

### § 1 Zweck und Geltungsbereich

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Zweck und Geltung          | Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Bauverordnung (KBV) Vorschriften über das Bauen in der Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau. Die im Reglement verwendeten Ausdrücke (Grundeigentümer, Architekt, Bauherr usw.) gelten für männliche und weibliche Personen, die diese Funktion ausüben. |
| 2 | Baurechtliche Grundordnung | Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement und den Nutzungsplänen (u.a. Bauzonenpläne, Gesamtplan, Erschliessungspläne) die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau.   |
| 3 | Weitere Reglemente         | Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sowie die allgemeinen Baugebühren sind in besonderen Reglementen geregelt. Diese Reglemente können bei der Gemeinde bezogen werden. <sup>3</sup>   |

### § 2 Zuständigkeiten

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Baubehörde (§ 135 PBG) | Die Anwendung der einschlägigen Gesetzgebung ist Sache der kommunalen Baubehörde.   |
| 2 | Beizug von Fachleuten  | Die Baubehörde kann bei Bedarf externe Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. |

### § 3 Ausnahmen

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 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 | Sofern durch Ausnahmen wesentliche Planungsfragen berührt sind, nimmt die Baubehörde vor dem Entscheid Rücksprache mit dem Gemeinderat.  |
| 3 | Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können.   |

### § 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Einsprachen (§ 8 KBV) | Einsprachen gegen Baugesuche sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und im Doppel an die Baubehörde einzureichen. Einsprachen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten. |
|---|-----------------------|---|

<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>

<sup>3</sup> <https://www.eppenberg-woeschnau.ch/startseite-copy-4-3-6-3>

- 2 Beschwerden im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV) Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

## **§ 5 Baugesuch und Publikationsorgan**

- 1 Form Für die Baugesuche sind die bei der Gemeindeverwaltung zu beziehenden offiziellen Formulare zu verwenden. Die Baugesuche sind an die Gemeindeverwaltung zuhanden der Baubehörde zu richten und sowohl in physischer (2 Exemplare) als auch in digitaler Form einzureichen.
- 2 Inhalt (§ 5 Abs. 1 KBV) Baugesuche haben die in der KBV § 5 Abs. 1 aufgeführten Angaben und soweit zur Verständnis nötig die Planbeilagen gemäss § 6 Abs. 1 KBV zu enthalten. Zusätzlich zu den in der KBV § 5 Abs. 1 aufgeführten Angaben ist eine Baukostenschätzung einzureichen.
- 3 Zusätzliche Angaben (§ 5 Abs. 2 KBV) Die Baubehörde kann für die Vervollständigung eines Baugesuchs zusätzliche Angaben verlangen, wie (nicht abschliessend)
- Verbindliches Farb- und Materialmuster
  - Lärnmachweis
  - Finanzierungsnachweis
  - Plan der Bauplatzinstallation
  - Ausführungsplan Massstab 1:100 oder 1:50 der Umgebungsarbeiten
- 4 Baupublikation (§ 8 KBV) Die Baubehörde publiziert auf Kosten des Bauherrn das Baugesuch. Das Baugesuch kann während mindestens 14 Tagen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Publikationsorgan ist der Niederämter Anzeiger. Zum Zeitpunkt der Baupublikation muss die Profilierung erstellt sein.

## **§ 6 Baugespann**

- 1 Nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuchs und allfälliger Einsprachen ist das Baugespann innert 2 Monaten zu entfernen.

**§ 7 Kontrollen und Mitteilungspflicht**

- 1 Kontrollen Die Baubehörde vollzieht die in der eidgenössischen und kantonalen Bau- und Umweltschutzgesetzgebung und im Baureglement der Gemeinde Eppenber-Wöschnau vorgesehenen Prüfungen der Nachweise und die Baukontrollen. Sie hat vor Baubeginn insbesondere das Schnurgerüst zu kontrollieren. Die Baubehörde kann zulasten der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.
- 2 Meldungen (§ 12 KBV) Der Bauherr hat der Baubehörde mindestens 3 Arbeitstage im Voraus folgende Baustadien zu melden:
- Baubeginn
  - Errichtung des Schnurgerüsts oder Einreichung eines vom Geometer eingemessenes Absteckungsprotokolls
  - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken der Gräben
  - Rohbauvollendung
  - Vollendung der Baute und deren Umgebung
- 3 Zutritt Baustelle Den zuständigen Behörden und ihren Kontrollorganen ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.
- 4 Nachgeführte Pläne Nach Fertigstellung der Baute ist der Baubehörde ein vollständiger Satz nachgeführter Pläne abzuliefern (1 Exemplar gefaltet auf Format A4 und digital).

**§ 8 Baustellen**

- 1 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr gemäss separater Gebührenverordnung erhebt.

**§ 9 Baustellenabfälle und gesundheitsgefährdende Stoffe**

- 1 Entsorgung von Bauabfällen (Art. 16 VVEA)<sup>4</sup> Für Abbrüche mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Abfälle ist durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten und den Baugesuchunterlagen beizulegen.
- 2 Gebäudecheck Vor einem Abbruch einer Baute mit Baujahr vor 1990 ist diese auf gesundheitsgefährdende Stoffe zu untersuchen (Gebäudecheck). Dies gilt auch für Umbauarbeiten an entsprechenden Bauten, bei denen einzelne Bauteile entfernt werden.

<sup>4</sup> Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20141858>

## II. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### § 10 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- 1 Abstellräume Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist zu jeder Wohnung ein separater Abstellraum (z. B. Keller-, Estrichabteil, Abstellraum in Wohnung) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich vorzusehen.
- 2 Abstellräume für Velos und Kinderwagen Die Häuser haben zusätzlich ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufzuweisen.

### § 11 Anlagen zur Abfallentsorgung

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 oder mehr Wohneinheiten müssen für den Kehricht Containerplätze im Freien, die gegen Einsicht geschützt sind, oder belüftete Containerräume erstellt werden.
- 2 Es sind Anlagen für das Kompostieren von organischem Material zu erstellen und zu unterhalten.

### § 12 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Es gelten die Bestimmungen gemäss § 12 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau (insbesondere Abs. 2 und Abs. 3 zur Meldeverfahren bzw. Baubewilligung). Freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudefassaden (inkl. Balkonbrüstungen) sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen. Sie haben denselben Gestaltungsgrundsätzen wie für Solaranlagen auf Dächern zu genügen.
- 2 Freistehende Anlagen Freistehende Solaranlagen sind in Bodennähe zu installieren und in der Regel an Böschungen, parallel zum Terrain mit einer Höhe von maximal 50 cm aufzustellen oder an Stützmauern und anderen Einfriedungen anzubringen. Aufgeständerte Anlagen im ebenen Gelände dürfen parallel zum Terrain maximal 50 cm hoch sein.
- 3 Solaranlagen an Gebäudefassaden Solaranlagen an Gebäudefassaden sind als in die Fassadengestaltung integrierte Elemente anzubringen und haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Gebäudekanten und Fassaden. Es ist eine homogene Farbgebung zu wählen, welche auf die bestehende Materialisierung (Fassade) abgestimmt ist.  
Die Anlageflächen sind in einem Feld zusammenzufassen. Wenn es nicht anders möglich ist, sind geteilte Flächen regelmässig oder symmetrisch anzulegen. Das Feld ist aussparungsfrei zu halten, um optische Löcher und eine Segmentierung der Fassade zu vermeiden.  
Bedeckt die Anlage nur eine Teilfläche der Fassade, so ist ein allseitiger Abstand zum Fassadenrand zu erstellen. Aufgesetzte Anlagen bedingen einen allseitigen Abstand zum Fassadenrand. Der Abstand ist so zu wählen, dass die Sichtbarkeit der Anlage reduziert wird und das ursprüngliche Fassadenbild wahrnehmbar bleiben.  
Eine Überschreitung der Fassadenränder ist nicht zulässig.

### § 13 Brandruinen und Abbruchobjekte

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1 Grundsatz<br>(§ 54 KBV)     | Durch Brand, andere Elementarereignisse oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen.  |
| 2 Vorschriften zur Gestaltung | Die Baubehörde kann bei Brandruinen, Abbruchobjekten oder vernachlässigten Gebäuden, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht eine Instandstellung, ein Abbruch oder Wiederaufbau in absehbarer Zeit nachgewiesen wird. |

## § 14 Terrainveränderungen

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1 Terrainveränderungen<br>(§ 63 KBV) | Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Umgebung auszuführen. Es sind harmonische Übergänge zu nachbarlichen Grundstücken vorzusehen und harte Kanten zu vermeiden. |
|--------------------------------------|---|

## § 15 Bepflanzungen und Sichtzonen

- |  |   |
|--|---|
| 1 Einmündungen, Kurven und Ein- / Ausfahrten       | Bei Einmündungen, Kurven sowie Ein- und Ausfahrten darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt sein. Sträucher und Bäume sind soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert <sup>5</sup> . Die Baubehörde legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung (VSS-Norm SN 40 273a) fest, soweit in den Erschliessungsplänen keine Sichtzone festgelegt worden ist (§ 50 KBV).<br>Ergänzend gilt § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr. |
| 2 Bäume und Sträucher                              | Pflanzen dürfen Strassenbeleuchtungen, Verkehrssignale, Strassentafeln und Hydranten nicht verdecken. Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenzen von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.   |
| 3 Abstand Strassenraum / Parzellengrenze / Bankett | Hecken inkl. Lebhäge, Sträucher und Spalierbäume dürfen nur in einem Abstand von mindestens 1.0 m von der Parzellengrenze angepflanzt werden. Entlang von Strassen- und Trottoirgrenzen sind zusätzlich 0.5 m für das Bankett freizuhalten.   |
| 4 Unterhalt  | Die Grundeigentümerschaft ist für das Auf- und Zurückschneiden besorgt. Kommt die Grundeigentümerschaft den in diesem Paragraphen genannten Verpflichtung innert verfügbarer Frist nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten der säumigen Grundeigentümerschaft die Ersatzvornahmen veranlassen.   |

## § 16 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1 Einfriedungen<br>(§ 49 KBV) | Die Höhe einer Einfriedigung (Einhegung, z. B. geschlossene Hecken, Lebhag, Gartenmauer, Zaun usw.) darf entlang von Gemeindestrassen 2.0 m nicht übersteigen, sofern diese weniger als 3.0 m von der Strassengrenze entfernt steht. |
|-------------------------------|--|

## § 17 Reklame, Fassaden- und Aussenbeleuchtung

- |  |  |
|--|--|
| 1 Zulässigkeit von Reklamen<br>(§ 64 <sup>bis</sup> KBV) | Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter des Landschafts-, Orts- oder Strassenbildes nicht beeinträchtigen, zulässig. |
|--|--|

<sup>5</sup> vgl. kantonale Richtlinie Strassenverkehrsanlagen «Sichtverhältnisse in Knoten», ergänzend zur VSS-Norm SN 40 273a

- Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Reklamen sind während der Nacht (22.00 bis 6.00) auszuschalten.
- 2 Zuständigkeit bei Reklamen Reklamen und Reklameflaggen sind mit der Baubehörde abzusprechen, zu publizieren und mit dem Baugesuch zu genehmigen.
- 3 Fassaden- und Aussenbeleuchtung Bewilligungsinstanz für Fassadenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen ist die Baubehörde.
- Es gilt der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn».

### III. ERSCHLIESSUNG

#### § 18 Abstellplätze

- 1 Anzahl (§ 42 KBV) Bei Ein- und Mehrfamilienhäuser sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze zu erstellen. Bei allen anderen Nutzungen gelten für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze die Richtwerte gemäss Anhang III zur KBV.
- 2 Grösse Die Grösse der Abstellplätze hat sich nach der einschlägigen VSS-Norm SN 40 291a zu richten.
- 3 Entwässerung Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen fliessen kann.
- 4 Abstand Garagen Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zu Strassen stehen, müssen ab verbindlicher Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. Die Baubehörde kann eine Reduktion dieser Tiefe gestatten, wenn das Grundstück sonst nicht zweckmässig überbaut werden kann.

#### § 19 Unterirdische Leitungen

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

#### § 20 Unterhalt und Reinigung der Strassen

- 1 Unterhalt 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.
- 2 Ausserordentliche Verunreinigungen 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.

## **IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **§ 21 Übergangsbestimmungen**

- 1 Inkrafttreten Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Hängige Verfahren Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### **§ 22 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen**

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements, werden alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement der Einwohnergemeinde Eppenber-Wöschnau mit RRB Nr. 2280 vom 16. November 2004 aufgehoben.

## V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Eppenberg-Wöschnau am 14. Juni 2023



Der Gemeindepräsident  
Stephan Bolliger



Die Gemeindeschreiberin  
Daniela Schreier

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1168 vom 22. 8. 2023

publiziert im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Der Staatsschreiber

