

**BAUREGLEMENT**

**HERBETSWIL**

# BAUREGLEMENT DER GEMEINDE HERBETSWIL

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 die Gemeindeversammlung folgende Vorschriften:

## 1. Teil : Formelle Vorschriften

§ 1  
Zweck und Geltung  
(§ 1 KBV)

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

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

§ 2  
Baubehörde  
(§ 2 KBV)

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

§ 3  
Voranfrage

Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baukommission um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet die Baukommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleich bleiben, auf alle Fälle aber nur für die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt berechtigter Einsprachen im Baubewilligungsverfahren. Die zur Voranfrage gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

§ 4  
Beschwerdeweg  
(§ 2 KBV)

Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat und gegen dessen Entscheid innert derselben Frist beim Bau-Departement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

§ 5  
Baukontrollen  
(§ 12 KBV)

Der Bauherr hat der Baubehörde generell folgende Baustadien rechtzeitig schriftlich zu melden:

- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Fertigstellung der Schutzraumarmierung (Boden, Wand, Decke) und Vollendung des Schutzraumes
- Vollendung des Rohbaues
- Vollendung des Gebäudes und der Umgebung

§ 6  
Gebühren

1 Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von 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.

2 Der Gemeinderat passt die Gebührenansätze nach Bedarf an.

§ 7  
Grundbuchauszug,  
Finanzierungsausweis  
(§ 5 KBV)

1 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.

2 Bei grösseren Überbauungen oder dort, wo mit 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.

## **2. Teil : Bauvorschriften**

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

§ 8  
Bankette  
(§ 51 KBV)

1 An Gemeindestrassen mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5 m ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedung (Mauer, Zäune, Lebhag usw.) ein Abstand von mindestens 0.50 m (Bankett) einzuhalten.

2 Werden an Strassen und Flurwegen anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.

3 Die Bankette sind vom Grundeigentümer oder Pächter zu unterhalten.

§ 9  
Strassenreinigung

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.

§ 10  
Inanspruchnahme von  
öffentlichem Grund/  
Baustellen  
(§ 66 KBV)

1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erheben kann, die dem Umfange der Benützung entspricht.

2 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.

- § 11  
Anforderungen an  
Garagenvorplätze,  
Abstellplätze  
(§ 53 KBV)
- 1 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.
  - 2 Bezüglich der Abmessungen von Autoabstellplätzen gilt die Schweizer Norm SNV 640 603.
- § 12  
Bäume und Sträucher  
entlang öffentlichen  
Strassen  
(§ 225 ff EG ZGB)
- 1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4,20 m aufzuschneiden.
  - 2 Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
  - 3 Private Ein- und Ausfahrten sind gemäss KBV § 50 zu gestalten.
  - 4 Vorbehalten bleiben insbesondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.
- 2. Abschnitt : Sicherheit und Gesundheit**
- § 13  
Türen, Treppen,  
Geländer
- 1 Die Breiten von Haustüren, Gängen und Treppen von Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten richten sich nach den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV).
  - 2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen.
  - 3 Zugänge zu öffentlichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind behindertengerecht zu gestalten.
- § 14  
Nebenräume in  
Mehrfamilienhäusern  
(§ 57 KBV)
- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum zu erstellen.
  - 2 Die Häuser haben zudem ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.
- § 15  
Lärmschutz  
(§ 57 KBV)
- 1 Bewohnte Gebäude sind gegen Lärmeinwirkungen von aussen und innen zu isolieren. Die Regeln der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Wohnungsbau" sind zu beachten.
  - 2 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

§ 16  
Beschädigte Gebäude  
und Brandmauern  
(§§ 32/63 KBV)

1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

2 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.

3 Im übrigen gelten §§ 54<sup>1</sup> und 63 KBV.

§ 17  
Antennen und  
Empfangsanlagen  
(§ 63 KBV)

Empfangsanlagen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.

§ 18  
Silos  
(§ 22 KBV)

Silobauten sind unauffällig zu plazieren.

§ 19  
Reklamen  
(§ 63 KBV)

Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig. Im weiteren gelten die kantonalen Richtlinien für Reklamen.

§ 20  
Gestaltungspläne und  
Sonderbauvorschriften  
(§§ 44 ff PBG)

1 Für Arealüberbauungen und für Einzelbauten, die für das Ortsbild wesentlich sind, kann der Gemeinderat Gestaltungspläne und / oder Sonderbauvorschriften erlassen.

2 Für die Anforderungen, den Inhalt und das Verfahren der Gestaltungspläne sind die Bestimmungen von §§ 44 ff PBG massgebend.

§ 21  
Terrainveränderungen  
(§ 63 KBV)

1 Terrainveränderungen sind baubewilligungspflichtig.

2 Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

3 Aufschüttungen in der Ebene von mehr als 1.20 m und in Hanglagen von mehr als 1.50 m ab gewachsenem Terrain sind nicht gestattet.

4 Häuser in Hanglagen müssen in Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen.

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

- § 22  
Wintergärten
- 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. Sie werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.
- § 23  
Anlagen zur  
Abfallentsorgung  
(§ 43 KBV)
- 1 Bei Mehrfamilienhäusern 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.
- 2 Die Baubehörde kann solche Abstellplätze und Anlagen in besonderen Fällen auch bei anderen Bauvorhaben verlangen.
- § 24  
Baustellenabfälle
- Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

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

- § 25  
Ausnahmen
- 1 Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen nach § 138 PBG und § 67 KBV.
- § 26  
Inkrafttreten und  
Übergangsrecht
- 1 Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- § 27  
Aufhebung des alten  
Rechts  
(§ 156 PBG)
- Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom ..... aufgehoben.

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2004**

**Der Gemeindepräsident:**

Fluri Johann

**Die Gemeindegeschreiberin:**

Huber Gabriela

**Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss**

**Nr. 212 vom 24.01.05**

**Der Staatsschreiber:**

.....

## Anhang 1

### Gebühren

Die Gebühren für die Bearbeitung von Baugesuchen gemäss § 6 des Baureglements betragen:

- |  |  |
|--|--|
| 1. <b>Grundgebühr</b> für Prüfung der Baugesuche, Zustellung des Entscheids, baupolizeiliche Kontrollen, bei Baubegehren <b>ab Fr. 60'000</b>  | 2‰ der Bausumme, mind. Fr. 400.-             |
| 2. <b>Grundgebühr</b> für Prüfung der Baugesuche, Zustellung des Entscheids, baupolizeiliche Kontrollen, Publikation bei Kleinbaugesuchen (Gartencheminée, Dachflächenfenster, Einfriedungen, Biotope, etc.) <b>bis Fr. 60'000</b> | Fr. 100.-                                    |
| 3. Publikation des Baugesuchs  | Fr. 50.-                                     |
| 4. Nachträglich erteilte Baubewilligung (bei Baubeginn ohne Bewilligung oder wesentlich abgeändert resp. erweitert ausgeführt)   | Zuschlag auf die Grundgebühr von max. 50%    |
| 5. Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche  | 50 % des Aufwands nach Pos. 1. resp. Pos. 2. |

### Fremdkosten

Die Kosten für die folgenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auflaufenden Arbeiten werden den Gesuchstellern weiterverrechnet:

1. Schnurgerüstkontrollen
2. Eintragungen / Anmerkungen im Grundbuch
3. Beizug des Nachführungsgeometers
4. Spezielle Pläne (Gestaltungspläne etc.), die vorwiegend auf Veranlassung oder im Interesse des Gesuchstellers ausgearbeitet werden.
5. Notwendige Fachgutachten (Planer, Ingenieure), die vorwiegend auf Veranlassung oder im Interesse des Gesuchstellers ausgearbeitet werden.
6. Ausarbeitung von Reversen und Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
7. Abnahme und Einmessen der Werkleitungen und Anlageteile

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

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten nach dem Umfang der Benützung  
Gebührenrahmen Fr. 50.- bis Fr. 500.-

### Fälligkeit

Die Gebühren werden mit der Rechnungsstellung geschuldet.

Genehmigt von der Gemeindeversammlung vom 13.12.18

Der Gemeindepräsident  
Stefan Müller-Altarmatt



Die Gemeindeschreiberin  
Daniela Allemann-Fluri

