

# **GEMEINDE 4718 HOLDERBANK SO**



# **BAUREGLEMENT**

# GEMEINDE HOLDERBANK

## Baureglement

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Bauvorschriften, Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung
  - 2.1 Verkehr
  - 2.2 Sicherheit und Bauvorschriften
  - 2.3 Ästhetik
  - 2.4 Natur- und Heimatschutz
- 3. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Gemeinde Holderbank folgende Bestimmungen:

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### § 1 Geltungsbereich (§ 1 Abs. 2 KBV)

- <sup>1</sup> Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeindeeigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.
- <sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

#### § 2 Zuständigkeit (§ 2 KBV)

- <sup>1</sup> Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
- <sup>2</sup> In einschlägigen Fällen hat diese die zuständigen Gemeindefachkommissionen beizuziehen.

### **§ 3 Beschwerden (§ 2 KBV Abs. 3-4)**

- <sup>1</sup> Gegen Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement, gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden.
- <sup>2</sup> Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

### **§ 4 Vorentscheid**

Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeiten 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 zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

### **§ 5 Baukontrolle (§ 12 KBV)**

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien mindestens 3 Tage zum voraus schriftlich zu melden:

- Schnurgerüst bereit zur Abnahme
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes
- Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrenzen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse)
- Vollendung des Gebäudes, insbesondere Schutzraum

### **§ 6 Gebühren (§ 13 KBV)**

- <sup>1</sup> Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren. Die Gebührenansätze sind im Gebührenreglement festgelegt.
- <sup>2</sup> Falls die Baukommission für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens einen Spezialisten beiziehen muss (Ingenieur, Geometer etc.), so wird der entsprechende Aufwand dem Bauherrn zusätzlich in Rechnung gestellt.

## **2. Bauvorschriften, Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung**

### **2.1 Verkehr**

#### **§ 7 Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen**

- <sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen 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> Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

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

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen – wenn notwendig auch bei bestehenden Bauten – sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (§ 42 und Anhang IV) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- <sup>2</sup> Die oberirdischen Abstellplätze haben – wenn sie einzeln errichtet werden – eine Grösse von 5.00 x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5.00 x 2.50 m zu betragen.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten als Richtlinien die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV Norm Nr. 640 603 und 640 605).

#### **§ 9 Anforderungen an Garagenzufahrten und Abstellplätze (§§ 42 + 53 KBV)**

- <sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenzufahrten und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- <sup>2</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zu öffentlichen Strassen stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. In topographisch schwierigen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen bis mindestens 5 m bewilligen.
- <sup>3</sup> Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden.

## 2.2 Sicherheit und Bauvorschriften

### § 10 Ausnützungsbonus

Im Sinne von § 39, Abs. 2 KBV kann die Ausnützungsziffer bei An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem 12. Sept. 1990 erstellt wurden, um max. 20 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

### § 11 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist nach Möglichkeit in jeder grösseren Wohnung ein separater Abstellraum zu erstellen.
- <sup>2</sup> Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufzuweisen.
- <sup>3</sup> Sie haben Kellerabteile von durchschnittlich mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung aufzuweisen.

### § 12 Baustellen (§ 61 KBV)

- <sup>1</sup> Die gebührenpflichtige Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

## 2.3 Ästhetik

### § 13 Brandruinen und Brandmauern (§§ 54+ 63 KBV)

- <sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festzulegenden, abgemessenen Frist von max. 2 Jahren 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 Anbau zu rechnen ist.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten die §§ 54<sup>1</sup> und 63 KBV.

#### **§ 14 Terrainveränderungen (§ 63 KBV Abs. 3)**

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie unterstehen der Baubewilligung. Terrainveränderungen sind unzulässig, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die Tieren als Lebensraum dienen oder wenn sie nicht der Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit (§7 Kant. Landwirtschaftsgesetz) dienen.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen in der Ebene von mehr als 1,20 m über das gewachsene Terrain sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Häuser in Hanglagen müssen in Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topografischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen.

#### **§ 15 Reklamen**

Zur Beurteilung von Reklamesuchen sind die „Richtlinien für Reklamen“ (RRB vom 28. Oktober 1996) massgebend. Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

#### **§ 16 Dachgestaltung und Fassaden**

- <sup>1</sup> Die Baubehörde kann im Einzelfall, insbesondere bei Sonnenkollektoren, Ausnahmen von Zonenvorschriften über die Dachgestaltung gestatten, wenn die Bauten den Anforderungen nach § 63 der kantonalen Bauverordnung entspricht.
- <sup>2</sup> Bei der Fassadengestaltung kann ein Farbkonzept verlangt werden.

#### **§ 17 Baustellenabfälle**

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

#### **§ 18 Schutz von Hecken und Ufergehölze**

Hecken und Ufergehölze sind gemäss § 20 der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach § 20 NHV.

## **§ 19 Archäologische Fundgebiete**

Geschützte archäologische Fundstellen: Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).

### 3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

#### § 20 Verfahren

Das Baureglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23. Oktober 1991 erlassen.

#### § 21 Inkrafttreten

- 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.

#### § 22 Aufhebung früherer Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Holderbank  
am 11. Januar 2005

Der Gemeindepräsident:

  
URS JEKER

Die Gemeindeschreiberin:

  
MARGRIT BORN

vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 623 ..... vom 15.3.05 .....

Staatsschreiber



