

**BAUREGLEMENT**

**MATZENDORF**

**2017**

# BAUREGLEMENT MATZENDORF

## Baureglement der Gemeinde Matzendorf

Die Gemeindeversammlung

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PGB) 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  
Zweck und Geltung  
(§1 KBV)

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

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 amtet.

§ 3  
Vorentscheid, Bau-  
bewilligungsverfahren  
und Beschwerdeweg  
(§ 2 KBV)

1 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 zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

2 Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

§ 4  
Baukontrollen  
(§ 12 KBV)

1 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

§ 5  
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, welche im Anhang zum Baureglement geregelt werden, periodisch an und unterbreitet sie dem Regierungsrat zur Genehmigung.

§ 6  
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**

§ 7  
Bankette  
(§ 51 KBV)

1 An Gemeindestrassen mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5 m (ohne Trottoir) ist zwischen dem Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs und der Einfriedung (Mauer, Zäune, Lebhag usw.) ein Abstand von mindestens 0.50 m (Bankett) einzuhalten. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, der durch das Zurücksetzen der Einfriedung entsteht.

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.

§ 8  
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.

§ 9  
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.

§ 10  
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.

§ 11  
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 übersichtlich zu gestalten.

4 Vorbehalten bleiben insbesondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

## 2 Abschnitt : Sicherheit und Gesundheit

§ 12  
Türen, Treppen  
Geländer  
(§ 54 KBV)

1 Haustüren, Gänge und Treppen haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

	<u>EFH</u>	<u>MFH</u>
- Haustüren	90 cm	100 cm
- Gerade Treppen	90 cm	100 cm
- Gewundene Treppen	100 cm	110 cm
- Gänge, Vorplätze	110 cm	120 cm

2 Geländer und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Es gilt die SIA-Norm 358.

§ 13  
Nebenräume in  
Mehrfamilienhäusern  
(§ 57 KBV)

1 Bei Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu erstellen.

2 Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

§ 14  
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

§ 15  
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.

§ 16  
Antennen und  
Empfangsanlagen  
(§ 63 KBV)

Empfangsanlagen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.

§ 17  
Silos  
(§ 63 KBV)

1 Silobauten sind braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben und unauffällig zu platzieren.

§ 18  
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.

§ 19  
Gestaltungspläne und  
Sonderbauvorschriften  
(§§ 44 ff PBG)

1 Für Areallüberbauten 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.

§ 20  
Baumschutz  
(§ 119 PBG)

1 Die Naturschutzgruppe überwacht die Pflege und Erneuerung des Baum und Buschbestandes und erlässt dafür einen Pflegeplan.

2 Die Baumschutz-Inventarkarte kann von jedermann eingesehen werden.

3 Der Erlass von Einzelschutzverfügungen richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 122 ff PBG.

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

§ 21  
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.

§ 22  
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.

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

§ 23  
Ausnahmen

1 Für Ausnahmegenehmigungen gelten die Bestimmungen nach § 138 PBG und § 67 KBV.

2 Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.

§ 24  
Verfahren

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

§ 25  
Inkrafttreten und  
Übergangsrecht

1 Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat per 1. Januar 2017 Kraft.

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

§ 26  
Aufhebung des alten  
Rechts  
(§ 156 PBG)

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom Juni 1999 aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2016

Der Gemeindepräsident:

Marcel Allemann



Der Gemeindegemeinder: (sic)

Armin Kamenzin

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 462

Vom: 14.03.2017

Der Staatsschreiber:



## **Anhang I: Gebühren**

- 1 Die Baukommission erhebt Gebühren für die Beurteilung von Voranfragen und Baugesuchen sowie für die Kontrollen, die Überwachung der Bauten oder bauliche Anlagen sowie die Nachführung gemäss § 5 dieses Reglements. Diese Gebühren sind durch die Bauherrschaft zu tragen (§ 13 KBV).
- 2 Die Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen und Voranfragen richtet sich grundsätzlich nach dem Aufwand (Zeit- und Arbeitsaufwand) des Baugesuchs oder der Voranfrage. Der Aufwand wird mittels jeweils gültigem SIA-Zeittarif (Honorarkategorie E, z.Zt. Fr. 111.00/h) ermittelt und verrechnet. Die Gebühren betragen im Minimum CHF 100. *Baugebühren*
- 3 Für die Baupublikation wird zusätzlich zu den Gebühren eine Pauschale von CHF 100 verrechnet. *Publikation*
- 4 Bei Bezug von Bauwasser wird eine Pauschale von CHF 60 verrechnet. *Bauwasser*
- 5 An die Bauherrschaft weiterverrechnet werden ferner die effektiven Kosten für Bewilligungen anderer Behörden und Gremien sowie für den Beizug allfälliger Experten im Sinne der Erarbeitung bzw. Überprüfung des Baugesuchs oder der Voranfrage. *Kosten von Behörden und Experten*
- 6 An die Bauherrschaft weiterverrechnet werden die effektiven Kosten für Kopien und Büromaterial. *Kosten Kopien und Büromaterial*
- 7 Auch bei abgelehnten Baugesuchen und negativen Voranfragen ist der Aufwand zu ermitteln und zu verrechnen. *abgelehnte Baugesuche*
- 8 Abnahmen und Kontrollen sind grundsätzlich in der Bewilligungsgebühr enthalten. An die Bauherrschaft weiterverrechnet werden die Kosten für zusätzliche Kontrollen (insbesondere Nachmessungen) die beim Abschluss oder bei Zwischenabnahmen anfallen, falls diese Kontrollen Abweichungen zum Baugesuch ergeben. *Kostenverrechnung bei Abnahmen und Kontrollen*
- 9 Für die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung (um höchstens ein Jahr) wird pauschal CHF 150.00 in Rechnung gestellt. *Verlängerung Baubewilligung*
- 10 Für nicht ausgeführte Bauten besteht kein Rückerstattungsanspruch. *Nicht ausgeführte Bauten*
- 11 Weitere Kosten trägt der jeweilige Verursacher. Es werden die effektiven Kosten überwältzt. Die Baukommission hat die Betroffenen vorher schriftlich auf die Kostentragungspflicht aufmerksam zu machen. *weitere Kosten*
- 12 Kosten für die Prüfung- und Verfahrensabläufe von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen werden im Rahmen von § 74 Abs. 3 PBG an die Bauherrschaft übertragen. *Erschliessungs- und Gestaltungspläne*
- 13 Die Baukommission stellt die Gebühren gleichzeitig mit der Mitteilung des Entscheides über das Baugesuch in Rechnung. Beschwerden gegen diese Gebühren sind schriftlich beim Bau- und Justizdepartement innert zehn Tagen zu machen. *Gebühren-erhebung*
- 14 Die Gebühren sind innert 30 Tagen rein netto nach Zustellung der Verfügung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins, der vom Gemeinderat bestimmt wird, berechnet. *Fälligkeit*