

Gemeinde Oberbuchsitzen



Baureglement



Inhaltsverzeichnis

1	Formelle Vorschriften	3
§ 1	Zweck und Geltung	3
§ 2	Zuständigkeiten	3
§ 3	Einsprachen und Beschwerde	3
§ 4	Vorentscheid (Voranfrage)	3
§ 5	Mitteilungspflicht und Baukontrollen	4
§ 6	Gebühren und Kosten	4
2	Bauvorschriften	5
2.1	Verkehr	5
§ 7	Bankette	5
§ 8	Bepflanzungen	5
§ 9	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	6
§ 10	Garagenvorplätze und Ein-/Ausfahrten	6
§ 11	Beanspruchung öffentlicher Grund	7
2.2	Mehrfamilienhäuser	7
§ 12	Sicherheit und Gesundheit	7
§ 13	Gemeinschaftliche Anlagen	8
2.3	Ästhetik	8
§ 14	Gestaltungsvorschriften	8
§ 15	Terrainveränderungen	9
§ 16	Reklamen	9
3	Schluss- und Übergangsbestimmungen	10
§ 17	Verfahren	10
§ 18	Inkrafttreten	10
§ 19	Aufhebung früherer Bestimmungen	10



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

1 Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

- 1 *Zweck und Geltung* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Bauverordnung (KBV) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Baurechtliche Grundordnung* Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 3 *Weitere Reglemente* Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung, der Unterhalt und die Zuständigkeit der Flurwege und Gemeindestrassen, sowie die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen und Nutzungsplänen (GEP, GWP) geregelt.

§ 2 Zuständigkeiten

- 1 *Baubehörde* Die Anwendung dieses Reglements, der kantonalen Bauverordnung und des Planungs- und Baugesetzes ist Sache der Baubehörde.
- 2 *Fachkommissionen* In einschlägigen Fällen hat diese die zuständigen Fachkommissionen beizuziehen.

§ 3 Einsprachen und Beschwerde

- 1 *Einsprachen* Einsprachen gegen Baugesuche sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und im Doppel zuhänden der Baubehörde einzureichen. Einsprachen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- 2 *Beschwerden* Gegen Verfügungen der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

§ 4 Vorentscheid (Voranfrage)

Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baubehörde um einen Vorentscheid (Voranfrage) ersuchen. Ein solcher bindet die Baubehörde lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleichbleiben, auf alle Fälle aber nur auf 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 Mitteilungspflicht und Baukontrollen

- 1 *Meldung Baustadien* Der Bauherr hat der Baubehörde folgende Baustadien rechtzeitig zur Vornahme der Baukontrolle zu melden:
 - Baubeginn
 - Schnurgerüst bereit zur Abnahme oder Einreichung eines vom Geometer eingemessenes Absteckungsprotokolls
 - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
 - Rohbauvollendung
 - Vollendung / Bezugsbereitschaft des Objekts

- 2 *Weitere Kontrollen* Die Baubehörde kann jederzeit unangekündigt weitere Kontrollen auf der Baustelle vornehmen. Sollten dabei Abweichungen zu den genehmigten Plänen festgestellt werden, ist die Bauausführung auf schriftliche Anordnung der Baubehörde hin sofort zu ändern (§12 KBV).

- 3 *Kontrollen durch externe Fachleute* Auf Verlangen der Baubehörde, in Anwendung von §§ 5, 6, 12 und 65 KBV, hat die Bauherrschaft auf eigene Kosten anerkannte Fachleute und Experten für die Prüfung, den Nachweis, dessen Kontrolle und die Überwachung am Bau der baulichen Massnahmen und Vorschriften zu beauftragen, insbesondere:
 - Schnurgerüstabnahme
 - Bauschutt- und Bauabfallentsorgung
 - Baurichtlinie Luft / Baulärm-Richtlinie
 - Bodenschutz beim Bauen (VBBo)
 - Energietechnische Massnahmen
 - Lärmschutzmassnahmen
 - Eliminierung von Naturgefahren
 - Gewässerschutz / Entwässerung / Versickerung

- 4 *Kontrolle umweltrechtliche Belange* Die Baubehörde behält sich vor, für umweltrechtliche Belange auf der Baustelle das kantonale Umwelt-Baustelleninspektorat zur Kontrolle beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 6 Gebühren und Kosten

- 1 *Gebühren Gemeinde* Für die Beurteilung der Vorentscheide und der Baugesuche sowie für die Vornahme der Kontrollen und Überwachung der Bauten sind an die Gemeinde Gebühren zu entrichten. Die Gebührentarife werden durch das Reglement über Gebühren und Abgaben der Gemeinde Oberbuchsitzen festgelegt.



- 2 Aufwand Spezialisten Falls die Baubehörde für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens einen Spezialisten beiziehen muss (Ingenieur, Geometer, Lärmschutz, Energie, Procap, Ortsbildschutz, etc.), so wird der entsprechende Aufwand dem Bauherrn zusätzlich in Rechnung gestellt.

2 Bauvorschriften

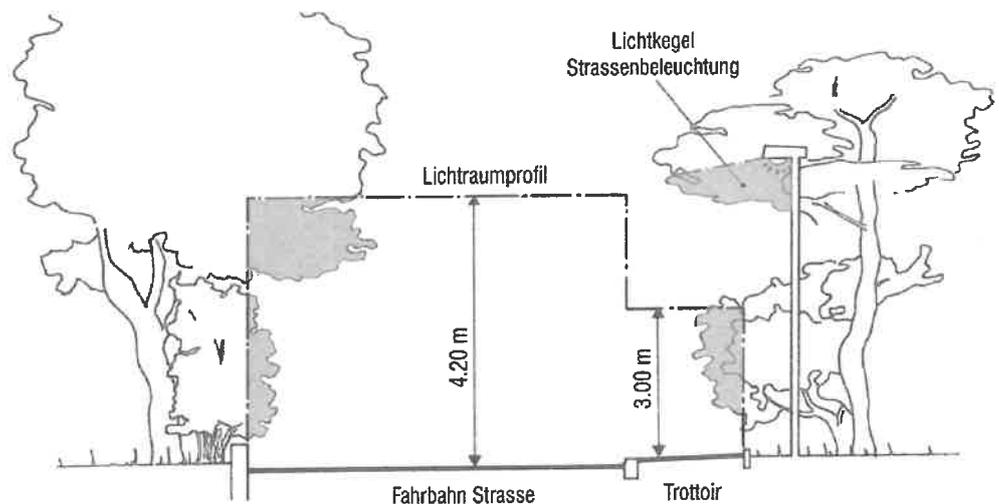
2.1 Verkehr

§ 7 Bankette

- 1 Gemeindestrassen An Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedung oder Stützmauer ein Abstand von 50 cm (Bankett) einzuhalten. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, welcher durch das Zurücksetzen der Einfriedung entsteht. Vorbehalten bleibt §10, Abs. 2 (Sichtzone).
- 2 Kantonsstrassen An Kantonsstrassen gilt §49 KBV.

§ 8 Bepflanzungen

- 1 Zurückschneiden von Bäumen, Sträucher und Grünhecken Bäume, Sträucher und Grünhecken, 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 3.00 m zu betragen. Die Beleuchtung und Signalisation öffentlicher Strassen und Plätze darf nicht durch Bäume, Sträucher und Grünhecken behindert werden. Der Zugang zu den Hydranten und deren Inbetriebnahme ist jederzeit zu Gewährleisten.



- 2 Nichtbefolgen der Aufforderung Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, behält sich die Baubehörde vor, diese Arbeiten auf Kosten des Eigentümers vollstrecken zu lassen.
- 3 Lebhäge Lebhäge müssen bei der Anpflanzung um 50 cm von der Strassenlinie zurückversetzt werden.



- 4 *Besondere Vorschriften* Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

§ 9 **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

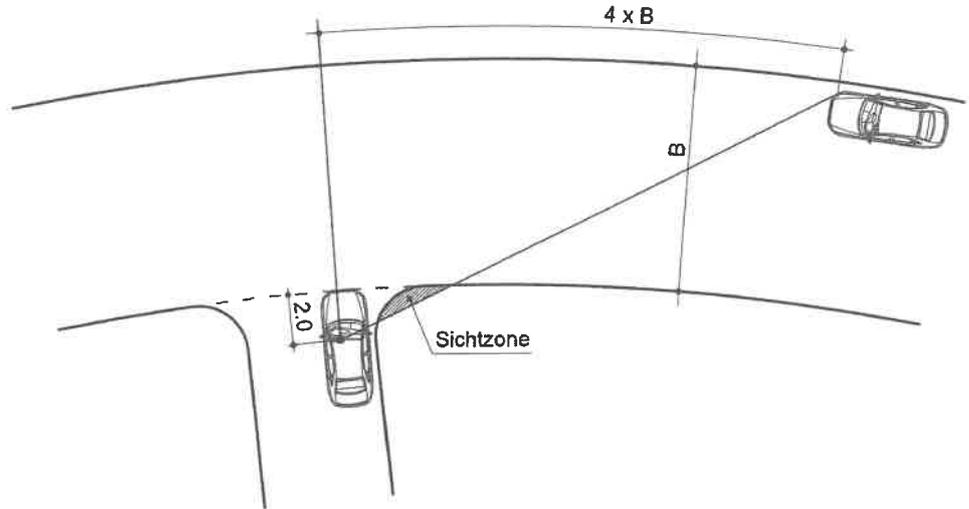
- 1 *Wohn- und Mehrfamilienhäuser* Für Wohnhäuser sind folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:
- a) Für Einfamilienhäuser sind 3 Abstellplätze vorzusehen. Dabei zählen die Garage resp. der Carport und der dazugehörige Vorplatz als je ein Abstellplatz.
 - b) Bei Mehrfamilienhäusern sind folgende Anzahl Abstellplätze (AP) pro Wohnung zu erstellen:
 - Für 1- bis 2-Zimmerwohnungen: 1.0 AP / Wohnung
 - Für 3-Zimmerwohnungen: 1.5 AP / Wohnung
 - Ab 4-Zimmerwohnungen: 2.0 AP / Wohnung
 - zusätzlich 10 % Besucherparkplätze vom Total der AP eines Mehrfamilienhauses
- 2 *Weitere Nutzungen* Für alle anderen Nutzungen gelten die Vorschriften gemäss § 42 und Anhang 3 KBV.
- 3 *Grösse und Geometrie* Massgebend für die Festlegung der Grösse und Geometrie der Abstellplätze ist die Norm 40291A.
- 4 *Abweichungen* Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat Abweichungen von den Vorschriften gemäss § 8 Abs. 1 und 2 dieses Reglements gewähren.
- 5 *Unterirdische Parkierung* Bei Neubau eines Mehrfamilienhauses/Terrassenhauses ab 6 Wohneinheiten sowie generell in der Industriezone hat die Parkierung unterirdisch oder im Gebäudevolumen integriert zu erfolgen.

§ 10 **Garagenvorplätze und Ein-/Ausfahrten**

- 1 *Entwässerung* Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 2 *Vorplatztiefe* Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der verbindlichen Strassen- bzw. Trottoirlinie gemäss Erschliessungsplan eine Tiefe von mind. 6.0 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinien kleiner als 6.0 m festgelegt sind.
- 3 *Zufahrt* Entlang allen Gemeindestrassen kann die Baubehörde bei vier und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.
- 4 *Wendemöglichkeit* Wo es die topographischen Verhältnisse erlauben, ist an Sammelstrassen auf den privaten Grundstücken eine Wendemöglichkeit vorzusehen.
- 5 *Übersicht bei Ein- und Ausfahrten* Ein- und Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Bäume, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen



behindert werden. Dasselbe gilt bei Kurven und Einmündungen. In der entsprechenden Sichtzone darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt werden (§50 KBV).



6 Sichtzone

Der in die öffentliche Strasse einmündende Fahrer soll schon von einem mindestens 2.0 m von der Fahrbahn zurückliegenden Punkt aus ein kommendes Fahrzeug erkennen können, und zwar in der Regel auf eine Distanz, die der vierfachen Breite der Strasse samt Trottoir entspricht.

7 Bauten an Kantonsstrassen

Für Bauten an Kantonsstrassen gelten die Kantonalen Bestimmungen.

§ 11

Beanspruchung öffentlicher Grund

1 Gebührenpflicht

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten, Baustelleninstallationen sowie bei Grabarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde und ist gebührenpflichtig.

2 Einstellen von Bauarbeiten

Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

3 Übermässiger Verschleiss und Verschmutzung

Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung des öffentlichen Grundes, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, hat die Bauherrschaft zu beheben. Kommt die Bauherrschaft dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten auf Kosten des Verursachers vollstrecken lassen.

2.2 Mehrfamilienhäuser

§ 12

Sicherheit und Gesundheit

1 Haustüren, Gänge und Treppen

Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- Haustüren: 100 cm
- Gerade und gewundene Treppen: 110 cm



- Gänge, Vorplätze: 120 cm
- 2 *Geländer und Brüstungen* Geländer und Brüstungen haben der Norm SIA 358 zu entsprechen.
- 3 *Balkone* Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2.0 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Ausnahmen von diesen Vorschriften können im Interesse der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes gewährt werden.
- 4 *Hindernisfreies Bauen* Betreffend hindernisfreies Bauen gilt §58 KBV sowie SIA 500.

§ 13 **Gemeinschaftliche Anlagen**

- 1 *Abstellräume für Wohnungen* Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind pro Wohnung im Keller, im Estrich und/oder in der Wohnung separate Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:
 - 1-/2-Zimmerwohnung: 4 m² / Wohnung
 - ab 3-Zimmerwohnungen: 2 m² / Zimmer
- 2 *Abstellräume zur Allgemeinbenutzung* Mehrfamilienhäuser haben ausreichende Abstellräume zur Allgemeinbenutzung für Velos, Mofas, Kinderwagen und dergleichen mit folgenden minimalen Flächen aufzuweisen:
 - pro 1-/2-Zimmerwohnung: 3 m² / Wohnung
 - für jedes weitere Zimmer: 1 m²Für Velos und Kinderwagen sind nach Möglichkeit getrennte Räume vorzusehen.
Diese Räume sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.
- 3 *Grünabfuhr und Kehrichtsammelplatz* Die Gemeinde Oberbuchsitzen verfügt über eine Grünabfuhr. Kompostieranlagen bei Mehrfamilienhäusern sind nicht zulässig.
Bei Mehrfamilienhäusern ist eine zentrale Kehrichtsammelstelle zu erstellen. Diese ist mit baulichen Massnahmen gegen die Einsicht abzuschirmen.
- 4 *Elektroladestationen* Bei Mehrfamilienhäusern müssen genügend Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes eingebaut oder vorbereitet werden.

2.3 **Ästhetik**

§ 14 **Gestaltungsvorschriften**

- 1 *Bau- und Brandruinen* Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerter Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer angemessenen, von der Baubehörde festzulegenden Frist wiederherzustellen oder, sofern dies vom Ortsbild her zulässig ist, zu entfernen.



- 2 *Brandmauern* 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 zu rechnen ist.
- 3 *Fassaden- und Dachfarben* Fassaden- und Dachfarben dürfen nicht störend wirken und die Umgebung nicht dominieren.
- 4 *Silobauten* Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu platzieren und im unteren Bereich durch Bepflanzung abzudecken.

§ 15 Terrainveränderungen

- 1 *Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild* Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken und dergleichen vernichtet werden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.
- 2 *Terrainveränderungen* Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Im Übrigen gilt § 63^{bis} Abs. 2 und 3 KBV. Die Grund- und Aufrisskonzeption von Neubauten ist den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen und die Baukuben sind wo nötig zu staffeln. Es sind harmonische Übergänge zu nachbarlichen Grundstücken vorzusehen und harte Kanten zu vermeiden.
- 3 *Aufschüttungen, Ausnahmen* Für Terrainaufschüttungen gilt §63^{bis} Abs. 1 KBV. Über Ausnahmen in ausserordentlichen topographischen Verhältnissen entscheidet die Baubehörde.

§ 16 Reklamen

- 1 *Definition* Reklamen sind temporäre oder permanente Firmenanschriften, Eigenreklamen oder Fremdreklamen.
- 2 *Bewilligungspflicht* Reklamen aller Art sind bewilligungspflichtig, ausgenommen:
 - Reklamen an bewilligten Anschlagstellen oder Schaukästen
 - kleine temporäre Aushänge (Eigenreklame) bis 0.5 m² pro Fassade (z.B. Ausschreibung von Mieträumen)
 - mobile, temporäre Angebotstafeln (z.B: Gastronomie, Detailhandel, Hinweistafeln für Landwirtschaftsprodukte u.ä.)
 - politische Werbung und Wahlplakate (gem. kantonaler Verordnung über Abstimmungs- und Wahlplakate)
- 3 *Strassenverkehrsgesetz* Für Reklamen im Strassenraum und ausserhalb der Bauzone gelten ergänzend die Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes.
- 4 *Maximale Fläche* Die maximale Fläche pro Reklame beträgt 7 m². Es dürfen maximal 3 Reklameflächen pro Grundstück erstellt werden. Die Masthöhe darf maximal 8,0m erreichen.
- 5 *Veranstaltungs-, Wahlplakate* Veranstaltungsplakate, politische Werbung und Wahlplakate auf öffentlichem Grund sind nur an den dafür vorgesehenen Standorten bei den Dorfeingängen zugelassen.



- 6 *Reklamen an Verkehrseinrichtungen* An Signalisationen, Beleuchtungsmasten, Brückengeländer und Leitplanken dürfen keine Reklamen angebracht werden.
- 7 *Reklamen in der Kernzone* In der Kernzone sind nur Firmenanschriften und Eigenreklamen mit besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes (z.B. keine Beleuchtung, Projektionen, fluoreszierende oder bewegte Reklame) zulässig.
- 8 *Reklamen in der Wohnzone* In den Wohnzonen sind nur Firmenanschriften und Eigenreklamen gestattet, die nicht störend wirken. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklame muss zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ausgeschaltet sein. Publikumsbetriebe während deren Öffnungszeiten sind davon ausgenommen.
- 9 *Vorschriftswidrige Reklamen* Wer Reklamen selbst vorschriftswidrig oder ohne Bewilligung anbringt oder wer entsprechende Aufträge erteilt und dabei das vorschriftswidrige Anbringen der Reklame in Kauf nimmt, macht sich strafbar.
- Vorschriftswidrige oder ohne Bewilligung angebrachte Reklame wird auf Kosten der Verursacher entfernt.
- 10 *Lichtemissionen* Es gilt der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn» zu berücksichtigen.

3 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 17 Verfahren

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gem. §133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn erlassen.

§ 18 Inkrafttreten

1 *Inkrafttreten* Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

§ 19 Aufhebung früherer Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Baureglement der Gemeinde Oberbuchsitzen vom 05.Juli 2004.



Genehmigt durch Gemeindeversammlung Oberbuchsitzen am 13. Dezember 2021.

GEMEINDE OBERBUCHSITZEN

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

Jonas Motschi

Beatrice Unold



Oberbuchsitzen, 13. Dezember 2021

Genehmigt durch Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr.

vom

Solothurn,

Vom Regierungsrat durch heutigen

Beschluss Nr. *748* genehmigt.

Solothurn, *9.5.* 20*22*

Staatsschreiber:

