



Baureglement

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG), § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 1992 (KBV) und § 8 der Kantonalen Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 18. April 1962 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende Bestimmungen:

Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen

1. Formelle Vorschriften

§ 1
Zweck und Geltung

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung der Kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie der Schutz des Ortsbildes sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2
Zuständigkeit
(§ 2 KBV)

- 1 Die Anwendung dieses Reglements und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
- 2 Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat und gegen solche des Gemeinderates innert der gleichen Frist beim Bau-Departement Beschwerde erhoben werden.
- 3 Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

§ 3
Ortsbildkommission
Ortsbildreglement

- 1 Die vom Gemeinderat eingesetzte Ortsbildkommission ist zuständig für die Prüfung von Baugesuchen im Sinne von § 1 des Ortsbildreglements, welche sich auf Objekte in den Kernzonen beziehen.
- 2 Die im Zonenplan dargestellten Objekte unter Einzelschutz sind zusätzlich der Kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung und Bewilligung zu unterbreiten.
- 3 Die Verfahrensleitung liegt bei der Baukommission.

§ 4
Baukontrollen

Der Bauherr hat der Bauverwaltung folgende Baustadien

(§ 12 KBV)

rechtzeitig zu melden:

- Schnurgerüst bereit zur Abnahme
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Baubeginn von Umgebungsarbeiten entlang von Strassen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse)
- Vollendung des Gebäudes, insbesondere Schutzraum

§ 5
Gebühren
(§ 13 KBV)

- 1 Die Gebühren für die Beurteilung von Baugesuchen richten sich nach dem gültigen Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal.
- 2 Die Kosten von Abänderungen und Ergänzungen der Ortsplanung, welche im Interesse einzelner Grundeigentümer ausgeführt werden müssen, werden auf den Verursacher abgewälzt. Ist die Gemeinde selber wesentlich interessiert, so hat sie einen angemessenen Kostenanteil zu tragen. Gegen die Kostenaufteilung kann innert 10 Tagen bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde geführt werden. (§ 74 Abs. 3 PBG)

§ 6
Vorentscheid

Der Baukommission können vereinfachte Planeingaben zum Vorentscheid eingereicht werden. Dies befreit den Gesuchsteller jedoch nicht von der späteren reglementarischen Einreichung des Baugesuches und bindet die Baukommission nur in Bezug auf die entschiedenen Fragen und unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

2. Bauvorschriften

2.1 Verkehr

§ 7
Bäume und Sträucher
entlang öffentlicher
Strassen

- 1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenzen 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 Vorbehalten bleiben Auflagen für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen.

§ 8
Anzahl und Grösse

- 1 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von

der Abstellplätze
(§ 42 KBV)

Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (§ 42, Anhang IV) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

2 Für die Grösse und Gestaltung der Abstellplätze im Freien und in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Norm 640 603 und 640 605)

§ 9
Anforderungen an
Garagenvorplätze und
Einfahrten
(§ 53 KBV)

1 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Ausnahmen gemäss Kanalisationsreglement sind gebührenpflichtig.

2 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

3 Wo es die topografischen Verhältnisse erlauben, ist an Sammelstrassen auf den privaten Grundstücken eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

4 Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern, noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern und Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden. In der entsprechenden Sichtzone darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt werden.

§ 10
Sonnenstoren
(§48 KBV)

Die unterste Begrenzung von Sonnenstorenanlagen muss im Minimum 2.0 m über dem Trottoir liegen.

2.2 Sicherheit und Gesundheit

§ 11
Grundsatz

Die Grundrissgestaltung, die Fensteranordnung, die Fensterart und allfällige weitere Schutzmassnahmen sind derart vorzunehmen, dass beim späteren Bau und der Inbetriebnahme von geplanten Strassen die Lärm- und Geruchsimmissionen auf ein Minimum vermindert werden können und das Wohnklima nicht beeinträchtigt wird.

§ 12
Türen, Treppen und

1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern

Geländer von Mehrfamilienhäusern

haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- Haustüren 100 cm
- Gerade Treppen 110 cm
- Gewundene Treppen 110 cm
- Gänge, Vorplätze 120 cm

2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Treppengeländer werden von der Mitte des Auftrittes gemessen. Der Abstand von Latten, Stäben etc. darf nicht mehr als 12 cm betragen.

§ 13
Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein separater Abstellraum von mindestens 1 m² pro Zimmer zu erstellen. Einbauschränke können mitgerechnet werden.

2 Die Häuser haben Abstellräume zur Allgemeinbenützung für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m² pro Wohnung aufzuweisen.

3 Sie haben Keller- und Estrichabteile von mindestens 3 m² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.

§ 14
Zugänge zu Mehrfamilienhäusern (§ 58 KBV)

Bei Mehrfamilienhäuser sind die Zugänge behindertengerecht anzulegen. Bei grösseren Überbauungen kann die Baukommission zudem behindertengerechte Wohnungen vorschreiben.

§ 15
Strassenbankett (§ 51 KBV)

Werden an Kantons- oder Gemeindestrassen anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strasse ein Bankett von mindestens 0.5 m Breite nicht beackert werden. Die Reinigung ist Sache des Verursachers.

§ 16
Bauinstallationen und Strassenaufbrüche (§ 4 KBV)

Bauinstallationen, Strassenaufbrüche und die Benützung der Gemeindestrassen als Lagerplatz, sind bewilligungs- und gebührenpflichtig.

§ 17
Hochspannungsleitungen

Für Baubewilligungen von Vorhaben, welche unter Hochspannungsleitungen zu stehen kommen, bleiben die speziellen Auflagen der entsprechenden Werke und das Starkstrominspektorates vorbehalten.

§ 18
Einfriedungen längs

Ohne Vereinbarung dürfen neue Einfriedungen, die an der

Nachbargrenze (§ 262 EG ZGB)	Grundstückgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen.
§ 19 Cheminéeanlagen im Freien	Ortsfeste Cheminée- oder Feuerungsanlagen im Freien haben einen minimalen Grenzabstand von 2 m aufzuweisen.
	<u>2.3 Ästhetik</u>
§ 20 Bau- und Brandruinen, Brandmauern (§§ 54 + 63 KBV)	<p>1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerten Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer angemessenen, von der Baukommission festzulegenden Frist wieder herzustellen oder, sofern dies vom Ortsbild her zulässig ist, zu entfernen.</p> <p>2 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.</p>
§ 21 Terrainver- änderungen	<p>1 Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet werden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.</p> <p>2 Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.5 m in der Ebene sind nicht gestattet. Über Ausnahmen in ausserordentlichen topografischen Verhältnissen entscheidet die Baukommission.</p> <p>3 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.</p>
§ 21 ^{bis} Werkleitungen	Im Interesse des Orts- oder Quartierbildes verpflichtet die Gemeinde die Werkeigentümer, im Rahmen von Neuerschliessungen oder im Zusammenhang mit Gesamtsanierungen von Strassen und/oder Werken, ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen.
§ 22 Reklameverordnung	1 In der ganzen Gemeinde sind auffällige

- und Richtlinien
- Fassadengestaltungen untersagt. Farben und Materialien dürfen nicht störend wirken und die Umgebung nicht dominieren.
- 2 Reklamen sind bewilligungspflichtig. Es sind die Bestimmungen über den Strassenverkehr, die regierungsrätliche Verordnung und die dazugehörigen Richtlinien anwendbar.
- 3 Dachreklamen sind ausnahmsweise in der Industriezone zugelassen.
- 4 Direkt oder indirekt beleuchtete Fenster, Türen und dergleichen sowie blinkende Werbeträger sind in allen Zonen verboten.

§ 23
Silos

- 1 Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu platzieren und durch Bepflanzung abzudecken.
- 2 Die Baukommission kann die Höhe der Silos aus nachbarrechtlichen oder ästhetischen Gründen begrenzen.

2.4 Natur- und Heimatschutz

§ 24
Schutz von
Naturobjekten

Der Gemeinderat kann einzelne Naturobjekte unter Schutz stellen (siehe Anhang).

§ 25
Geschützte Hecken
und Ufergehölze

Der Schutz von Hecken und Ufergehölz richtet sich nach der Kantonalen Verordnung.

§ 26
Erhaltenswerte
Bäume

1 Die im Zonenplan und in den Erschliessungsplänen speziell bezeichneten Bäume sind durch die Gemeinde unter Schutz gestellt und dürfen ohne Bewilligung der Baukommission nicht beseitigt werden.

2 Beim Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen.

3 Wenn die Erhaltung eines Baumes eine unzumutbare

Härte bedeutet, kann mit Bewilligung der Baukommission ein Baum beseitigt werden. Wenn immer möglich soll jedoch in nächster, möglichst gleichwertiger Lage ein gleichartiger Baum neu angepflanzt werden.

§ 27

Archäologische Fundstelle

1 Alle archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan eingetragen

2 Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten ist die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind dem Kantonalen Bau-Departement zuhanden der Kantonsarchäologie, vor Erteilung der Baubewilligung, zur Stellungnahme einzureichen.

§ 28

Ausnahmen

1 Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung für den Bauherrn eine unverhältnismässige Härte darstellt und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

2 Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

Erster Teil

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Januar 1995

Ergänzung vom § 22, Abs. 4 beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1996

Der Gemeindepräsident: Urs Grolimund

Der Gemeindeschreiber: Urs Walser

Zweiter Teil

Beschlossen vom Gemeinderat am 15. September 1994 und 24. Januar 1996

Der Gemeindepräsident: Urs Grolimund

Der Gemeindeschreiber: Urs Walser

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1949 vom 20. August 1996

Ergänzung Erster Teil § 21^{bis} Werkleitungen beschlossen von der Gemeindeversammlung
am 27. Mai 2002

Der Gemeindepräsident: Willy Hafner

Der Gemeindeschreiber: Urs Walser

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002