

# Einwohnergemeinde Etziken

## Baureglement

**Öffentliche Auflage (zur Orientierung)**

vom 23. Mai bis 22. Juni 2003

**Vom Gemeinderat beschlossen**

am 17. Mai 2004

**Von der Gemeindeversammlung beschlossen**

am 14. Juni 2004

Der Gemeindepräsident:

*B. Meyer*



Die Gemeindeschreiberin:

*J. Bonner*



**Vom Regierungsrat genehmigt**

2004/2049  
mit Beschluss-Nr. .... vom 25.10.2004

Der Staatschreiber:

*Dr. K. Fehrer*

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Etziken folgendes Baureglement:

## 1. Formelle Vorschriften

Zweck, Geltungsbereich	§ 1	<p>1) Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.</p> <p>2) Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Zonenvorschriften sowie die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren werden je in einem besonderen Reglement geregelt.</p>
Baukommission	§ 2	Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
Beschwerden	§ 3	Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Beschwerde erhoben werden. Zweite Beschwerdeinstanz ist das kantonale Bau- und Justizdepartement.
Baugesuch	§ 4	Für jegliche Art von Bauten und baulichen Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen (§ 3 KBV).
Baupublikation	§ 5	<p>1) Wenn das Baugesuch nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht, hat es die Baukommission auf Kosten des Bauherrn im Anzeiger Bucheggberg-Wasseramt zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. In der Publikation ist die Einsprachefrist anzugeben. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind schriftlich und begründet im Doppel der Baukommission einzureichen.</p> <p>2) Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren.</p>
Baukontrolle	§ 6	<p>Der Bauherr hat der Baukommission fristgerecht folgende Baustadien zu melden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Baubeginn</li><li>- Schnurgerüst bereit zur Abnahme</li><li>- Armierung der Schutzräume (Boden, Wände, Decke)</li><li>- Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen <i>(Diese dürfen erst nach Abnahme durch die Baukommission oder eine von ihr beauftragte Fachperson eingedeckt werden. Bei Kanalisationsanschlüssen soll das versetzte Anschlussstück kontrollierbar sein. Die Baukommission behält sich vor, nicht kontrollierbare Kanalisationsanschlüsse auf Kosten der Bauherrschaft freilegen oder mittels Kabelfernsehen prüfen zu lassen.)</i></li><li>- Fertigstellung des Rohbaues</li><li>- Bauvollendung</li><li>- Beginn der Umgebungsarbeiten entlang von Strassen <i>(Böschungen, Mauern, Randabschlüsse)</i></li></ul>
Strassennamen	§ 7	Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.
Gebäudenummern	§ 8	Die Gebäudenummerierung ist Sache der Baukommission.

## 2. Bauvorschriften

### a) Verkehr

- Sichtbereiche § 9
- 1) Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4,20 m aufzuschneiden.
  - 2) Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2,50 m zu betragen.
  - 3) Nach Ablauf einer durch die Baukommission verfügten Frist wird das Aufschneiden auf Kosten des Eigentümers veranlasst.
  - 4) Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen.
- Abstellplätze § 10
- 1) Pro Einfamilienhaus sind mindestens 2, pro Wohnung oder 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Mehrfamilienhaus sind mindestens 1 1/2 Abstellplätze zu erstellen; bei fest vermieteten Abstellplätzen zusätzlich 10 % Besucherparkplätze. Für Spezialfälle richtet sich der Bedarf nach § 42 und Anhang IV KBV.
  - 2) Einzelne oberirdische Abstellplätze (*Einfamilienhäuser*) haben mindestens eine Grösse von 5,00 x 3,00 m aufzuweisen. Zwei und mehr oberirdische Abstellplätze, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (*Mehrfamilienhäuser*), haben mindestens eine Grösse von je 5,00 x 2,50 m aufzuweisen. Im übrigen gelten für Grösse und Gestaltung von Abstellplätzen im Freien und in Einstellhallen die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (*SNV Norm 640 291 und 640 292*).
  - 3) Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6,00 m aufweisen.
  - 4) Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse fliesst.
- Wendeplätze § 11
- Auf einem an einer wichtigen Gemeindestrasse gelegenen Baugrundstück ist genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeuges auf eigenem Grund freizuhalten, sofern die Erschliessung unmittelbar von einer solchen Strasse her erfolgt.
- Bankette § 12
- Beim Pflügen der Felder längs Gemeindestrassen, Trottoirs und Feldwegen sind Bankette von mindestens 50 cm zu belassen. Die Strassen- oder Trottoirreinigung ist Sache des Verursachers.

### b) Naturschutz

- Buschgruppen, Bäume § 13
- Alle schützenswerten Buschgruppen und Bäume innerhalb der Bauzone sind im Zonenplan eingezeichnet. Betreffend die Unterschutzstellung gelten § 122 des Planungs- und Baugesetzes sowie die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
- Terrainveränderungen § 14
- Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Sie werden nicht bewilligt, wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Trockenstandorte, Sumpfgelände, Hecken und dergleichen vernichtet würden.
- Hecken § 15
- Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten sind gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.

### c) Sicherheit, Gesundheit, Umwelt

Immissionen	§ 16	1) Grundrissgestaltung, Fensteranordnung, Fensterart und allfällige weitere Schutzmassnahmen sind derart vorzunehmen, dass bei bestehenden und beim späteren Bau und der Inbetriebnahme von geplanten Strassen die Lärm- und Geruchsimmissionen auf ein Minimum vermindert werden. 2) Im Einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, die eidgenössische und kantonale Lärmschutzverordnung sowie die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).
Wärmeisolation	§ 17	Verbindlich zu beachten sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bezüglich Energiehaushalt und Energienutzung. Insbesondere sind die Anforderungen bezüglich Wärmeschutz gemäss der kantonalen Verordnung zum Energiegesetz zu erfüllen ( <i>Energietechnischer Massnahmenachweis</i> ).
Lärmschutz	§ 18	Die Baukommission kann auf Kosten des Grundeigentümers oder Gesuchstellers Lärmgutachten verlangen.
Türen, Treppen	§ 19	Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreite aufzuweisen: - Haustüren 100 cm - gerade und gewundene Treppen 110 cm - Gänge und Vorplätze 120 cm
Geländer, Brüstungen	§ 20	Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm (ab 1. Obergeschoss 100 cm) aufzuweisen. Der Abstand von Latten, Stäben, usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.
Abstellräume	§ 21	1) Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen haben ausreichende und zweckdienliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. 2) Sie haben Kellerabteile von mindesten 4 m <sup>2</sup> Grundfläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m <sup>2</sup> zusätzlich aufzuweisen. Weiter ist innerhalb der Wohnung oder im Estrich weiterer Abstellraum zu schaffen.
Spielplätze und Aufenthaltsräume	§ 22	1) Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten. 2) Die Spielflächen sollen mindestens 15 % der Bruttogeschossflächen der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m <sup>2</sup> ausmachen. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 41 KBV.
Abfallbewirtschaftung, Containerplatz	§ 23	1) 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 deren Entsorgung zu erbringen. 2) Zu jedem Mehrfamilienhaus mit mehr als 2 Wohnungen ist ein geeigneter Standplatz für Abfallbehälter zu erstellen.
behinderte Personen	§ 24	1) Die Baukommission legt beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern die erforderlichen Bedingungen und Auflagen fest. Insbesondere kann sie vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für gehbehinderte Personen besonders gut eignen. Ergänzend gilt die Norm „Behindertengerechtes Bauen“ der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung, Zürich. 2) Die Baukommission verlangt beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern zusätzlich, dass Zugänge, Eingänge, Korridore, Türen und Aufgänge keine architektonischen Barrieren aufweisen.

Baustellen	§ 25	1) Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Die Strassenreinigung ist Sache des Verursachers. 2) Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
------------	------	---

#### d) Aesthetik

Gestaltung	§ 26	Bauten und bauliche Anlagen haben den ästhetischen Anforderungen gemäss § 63 der kantonalen Bauverordnung zu genügen.
Brandruinen	§ 27	Durch Brand oder andere Elementarereignisse, durch Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Grundeigentümers oder allenfalls Baurechtsnehmers.
Brandmauern	§ 28	Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
unvollendete Bauten	§ 29	Die Baukommission kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, die aber nicht vollendet sind, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden oder dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Die Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Grundeigentümers.
Terrainveränderungen, Stützmauern	§ 30	1) Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. 2) Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,20 m und am Hang (über 8 % Neigung) nicht mehr als 1,50 m überragen. Über Ausnahmen bei ausserordentlichen Verhältnissen entscheidet die Baukommission.
Aussenantennen	§ 31	1) Aussenantennen für TV und UKW-Empfang unterstehen dem Antennenreglement der Gemeinde vom 22. April 1980. Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, des Zivilschutzes, der Polizei sowie der konzessionierten Privatanlagen. 2) Für das Aufstellen von Parabol-Antennen ist eine Bewilligung der Baukommission erforderlich.
Dachausbau	§ 32	Dachgeschosse dürfen im Rahmen von § 17 <sup>bis</sup> der kantonalen Bauverordnung ohne Anrechnung an die Geschoszahl bzw. Ausnützung ausgebaut werden.
Dachaufbauten	§ 33	Für Dachaufbauten und -einschnitte gilt § 64 der kantonalen Bauverordnung.

### 3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten	§ 34	Diese Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
hängige Verfahren	§ 35	Auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind, finden diese neuen Vorschriften Anwendung.
bisheriges Recht	§ 36	Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Zonenvorschriften vom 20. Mai 1985 aufgehoben.