

welschenrohr

**GEMEINDE  
WELSCHENROHR**

**Baureglement**

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

## 1. Formelle Vorschriften

Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

- § 1 <sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

Zuständigkeit (§ 2 KBV)

- § 2 <sup>1</sup> Die Anwendung dieses Reglements und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
- <sup>2</sup> In speziellen Fällen kann diese die zuständigen Gemeindekommissionen beiziehen. Ferner sind die Bestimmungen des Elektrizitätsversorgers zu berücksichtigen.

Beschwerden (§ 2 Abs. 3 KBV)

- <sup>3</sup> Gegen die Verfügung der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.

Vorentscheid

- § 3 <sup>1</sup> 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.

## Baukontrolle (§ 12 KBV)

- § 4 <sup>1</sup> Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien mindestens 3 Tage zum Voraus schriftlich zu melden:
- Schnurgerüst bereit zur Abnahme (Baukommission)
  - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)  
(Werkkommission)
  - Fertigstellung der elektrischen Zuleitungen (Elektrizitätsversorger)
  - Fertigstellung der Armierung des Schutzraumes (Boden, Wand, Decke)  
(Ortschef Zivilschutz)
  - Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbarsgrenzen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse)  
(Baukommission)
  - Vollendung des Gebäudes, insbesondere des Schutzraumes (Baukommission)

## Gebühren (§ 13 KBV)

- § 5 <sup>1</sup> Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren.
- <sup>2</sup> Der Gebührentarif ist im Anhang dieses Baureglements beigefügt.
- <sup>3</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.

## Grundbuchauszug, Finanzierungsausweis

- § 6 <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen oder wo bei 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. Bauvorschriften

### a) Verkehr

Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen (§ 23 Verordnung über Strassenverkehr)

- § 7 <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 Fusswege hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- <sup>3</sup> Die Baukommission kann nach Vorliegen einer rechtskräftigen Verfügung das Zurückschneiden auf Kosten des Eigentümers durch das Oberamt vollstrecken.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben insbesondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42 KBV)

- § 8 <sup>1</sup> Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckveränderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrzeuge zu errichten.
- bei Einfamilienhäusern mind. 3 Abstellplätze
  - bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung mind. 2 Abstellplätze
  - weitere Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (§ 42 und Anhang IV)
- <sup>2</sup> Als Richtlinien gelten die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner <sup>1</sup>.
- <sup>3</sup> Die Baukommission kann in der Kernzone die zulässige Anzahl Abstellplätze beschränken und die Schaffung gemeinschaftlichen Parkraumes verlangen.<sup>1</sup>

Anforderungen an Garagenzufahrten und Abstellplätze (§ 42 und § 53 KBV)

- § 9 <sup>1</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur öffentlichen Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m

<sup>1</sup>(VSS; SN Norm Nr. 640 603a und 640 605a)

aufweisen, insbesondere auch dort, wo Baulinien kleiner als 6.00 m gelten. Ausnahmen regelt § 52 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978.

- <sup>2</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf öffentliche Strassen und Trottoirs fliesst. Waschplätze sind dicht zu gestalten und in die Kanalisation zu entwässern.

Die Anordnung von Mineralölabscheidanlagen ist nur bei gewerblichen Betrieben notwendig. Massgebend sind die Richtlinien des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA; SN 592 000).

- <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.

- <sup>4</sup> Für Rampen für Garageneinfahrten § 53 KBV Anhang I, Figur 19.

- <sup>5</sup> Für Bauten an Kantonsstrassen gelten die Kantonalen Bestimmungen.

b) Sicherheit, Gesundheit und Umwelt

Türen, Treppen, Balkone (§ 54 KBV)

- § 10 <sup>1</sup> Haustüren, Gänge und Treppen von Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreite aufzuweisen:

	EFH	MFH
- Haustüren	90 cm	100 cm
- Gerade Treppen	90 cm	100 cm
- Gewundene Treppen	100 cm	110 cm
- Gänge, Vorplätze, Treppenhäuser	110 cm	120 cm

- <sup>2</sup> Geländer und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährt ist. Die Empfehlung Nr. 358 des SIA gilt als Richtwert.

- <sup>3</sup> Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2.00 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

- § 11 <sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und der gleichen von mindestens 3 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufzuweisen. Für Kinderwagen ist nach Möglichkeit ein separater Raum vorzusehen.

- <sup>2</sup> Sie haben Keller oder Estrichabteile von durchschnittlich mindestens 5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung aufzuweisen.

### Spielplätze (§ 41 KBV)

- § 12 <sup>1</sup> Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind geeignete Spielplätze für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Die Spielflächen sollen mindestens 15 % der Bruttogeschossflächen der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m<sup>2</sup> ausmachen.

### Anlagen zur Abfallentsorgung (§ 43 KBV)

- § 13 <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen sind geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter und Anlagen zur Kompostierung von organischem Material zu schaffen. Standort und Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### c) Ästhetik

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

- § 14 <sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer Frist von 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 Abs. 1 und 63 KBV.

#### Antennen- und Empfangsanlagen

- § 15 <sup>1</sup> Antennen und Empfangsanlagen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.

#### Terrainveränderungen (§ 63, Abs. 3 KBV)

- § 16 <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang nicht mehr als 1,5 m überragen.

#### Silos (§ 63 KBV)

- § 17 <sup>1</sup> Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu platzieren und durch Bepflanzung abzudecken.

## Denkmalschutz

§ 18 <sup>1</sup> Im Bauzonen- und Gesamtplan sind die unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten und Kulturobjekte dargestellt.

<sup>2</sup> Es sind dies:

- Pfarrkirche	GB Nr. 390
- Brunnen (alte Post)	GB Nr. 793
- Brunnen (neue Post)	GB Nr. 461
- Kruzifix (Lindenplatz)	öffentlicher Platz
- Gedenkstein (Schulhausplatz)	GB Nr. 774
- Mühle Weissmüller	GB Nr. 334

<sup>3</sup> Baugesuche, die die vorgenannten Objekte oder ihre Umgebung betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

## Geschützte Einzelbäume

§ 19 <sup>1</sup> Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt die Bäume gefährden.

<sup>3</sup> Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung.

## Schutz von Hecken und Buschgruppen

§ 20 <sup>1</sup> Hecken und Buschgruppen dürfen gemäss § 20 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz weder entfernt, noch vermindert werden.

<sup>2</sup> Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

## **SCHLUSS- UND ÜBERGANGANGSBESTIMMUNGEN**

### Verfahren

§ 21 Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23. Oktober 1991 erlassen.

## Inkrafttreten und Übergangsrecht

§ 22 <sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat per 01.01.2016 in Kraft.

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

§ 23 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2015

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Stefan Schneider

Beatrice Fink

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2015/2035

## **Baugebühren (Anhang zum Baureglement § 5)**

Aufgrund des Kantonalen Baureglements vom 3. Juli 1978 § 13 können für die Prüfung von Baugesuchen und die Überwachung der Bauten Gebühren erhoben werden.

Mit Wirkung vom 01. Januar 2016 gelten in Abänderung von § 5 des Baureglements der Einwohnergemeinde Welschenrohr folgende Baubewilligungsgebühren:

### §5 Abs. 1.1.

Für alle Bauvorhaben werden 2 ‰ der Neuwerterschätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung erhoben. Die Höchstgrenze wird auf Fr. 2'000.00 festgesetzt.

### § 5 Abs.1.2.

Für alle Baugesuche, auf welche die Baukommission eingetreten ist, wird eine Gebühr erhoben

Fr. 90.00

Dieser Betrag wird bei der Abgabe der Baumappe eingezogen. Bei der Feststellung der definitiven Bewilligungsgebühr, die aufgrund der SGV-Neuwertsumme erfolgt, wird dieser Betrag angerechnet.

### § 5 Abs. 1.3.

Für bewilligte Bauvorhaben, die nicht ausgeführt werden, wird der Betrag nicht zurückerstattet.

### § 5 Abs. 1.4.

Für eine zweite Ausschreibung des gleichen Bauvorhabens

Fr. 100.00

### §5 Abs. 1.5.

Für die Bewilligung eines Gestaltungsplanes Grundgebühr

Fr. 500.00

### §5 Abs. 1.6.

Für Mehraufwendungen und Augenscheine, die wegen Eingabe ungenügender Pläne oder Nichteinhalten von Plänen und Vorschriften notwendig waren

nach Aufwand

§5 Abs. 1.7.

Die Bewilligungskosten der Kantonalen Ämter werden dem Bewilligungsempfänger weiterverrechnet.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2015

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Schneider

Beatrice Fink

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2015/2035