

# EINWOHNERGEMEINDE GRETZENBACH SO



## BAUREGLEMENT

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

---

	<u>Seite:</u>
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II. BAUGESUCH, BAUBEWILLIGUNG, BAUKONTROLLE (§ 3ff. KBR)	2
III. BAUVORSCHRIFTEN	3
IV. BESONDERE BESTIMMUNGEN	6
V. UEBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
ANHANG 1 ZUM BAUREGLEMENT	9

## BAUREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE GRETZENBACH

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Baugesetzes und § 1 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Gretzenbach folgendes Baureglement:

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1. <sup>1</sup> Dieses Reglement regelt in Ergänzung des Kantonalen Baugesetzes und des Kantonalen Baureglementes das Bauen in der Gemeinde Gretzenbach.

Zweck, Geltung und  
Zuständigkeit  
(§ 1 KBR)

<sup>2</sup> Das Kanalisationswesen, die Wasserversorgung, die Gebühren und Erschliessungsbeiträge werden in besonderen Reglementen geordnet.

<sup>3</sup> Baubehörde im Sinne dieses Reglementes und des Kantonalen Baureglementes ist die Baukommission.

§ 2. Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat und gegen dessen Verfügungen und Entscheide innert der gleichen Frist beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

Beschwerde  
(§ 2 KBR)

§ 3. <sup>1</sup> Der Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften ist Sache des Gemeinderates.

Nutzungsplanverfahren  
(§ 17 KBR)

<sup>2</sup> Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

§ 4. <sup>1</sup> Die Baubehörde erhebt für ihre Verwaltungskosten Gebühren, die dem Aufwand entsprechen sollen und in die Gemeindekasse fließen. Ausserdem sind die der Gemeinde entstehenden Auslagen zu ersetzen.

Verwaltungsgebühren  
(§ 13 KBR)

<sup>2</sup> Die Gebühr für die Beurteilung und Ueberwachung von Bauten beträgt 1 Promille der Neuwertschätzung der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, mindestens aber 20 Franken.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Kosten von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen auf die interessierten Grundeigentümer verteilen. Ist die Einwohnergemeinde selber wesentlich interessiert, hat sie einen angemessenen Kostenanteil zu tragen. Gegen die Verteilung kann innert 10 Tagen bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde geführt werden.

§ 5. Das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Gretzenbach im Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren ist der Niederämter Anzeiger.

Publikationsorgan

## II. BAUGESUCH, BAUBEWILLIGUNG, BAUKONTROLLE (§ 3ff. KBR)

§ 6. <sup>1</sup> Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Gemeindeverwaltung gegen eine Gebühr zu beziehen.

Baugesuche

<sup>2</sup> Baugesuche sind an die Baukommission zu richten.

§ 7. <sup>1</sup> Zur Vornahme der Baukontrollen hat der Bauherr resp. die Bauleitung der Baukommission folgende Bauetappen anzuzeigen:

Baukontrollen  
(§ 12 KBR)

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Schutzraumarmierung (vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken)
- Vollendung des Rohbaues (vor Beginn der inneren und äusseren Verputzarbeiten)
- Fertigstellung der Heizanlage
- Fertigstellung des Baues (vor dessen Bezug)
- Beginn und Vollendung der Umgebungsarbeiten

<sup>2</sup> Für diese Mitteilungen sind die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldekarten zu verwenden.

<sup>3</sup> Vor der Mitteilung zur Abnahme des Schnurgerüstes hat sich der Bauherr resp. die Bauleitung zu vergewissern, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

§ 8. Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen und dergleichen, für Materialdeponien oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat bei der Baukommission eine Erlaubnis einzuholen. Für die Benützung kann eine Gebühr erhoben werden.

Benützung öffentlichen Eigentums

### III. BAUVORSCHRIFTEN

§ 9. Bauten und Anlagen sowie Reklamen dürfen die Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Durch ihre äussere bauliche Gestaltung, einschliesslich Materialwahl und Farbgebung, Platzierung und Terraingestaltung, haben sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Landschafts- und Ortsbild (§ 63 KBR)

§ 10. 1 Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.

Terrainveränderungen (§§ 49/62 KBR)

2 Sie sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

3 Neubauten sind so in das gewachsene Terrain hineinzu passen, dass keine wesentlichen Aenderungen desselben notwendig werden. Nötigenfalls müssen die Gebäude zur Anpassung an das Gelände gestaffelt werden.

4 Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Allfällige Aenderungen sind im gegebenen Zeitpunkt mit der Baubehörde an Ort und Stelle festzulegen.

§ 11. 1 Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor abgestellt werden kann, ohne öffentliches Strassenareal in Anspruch zu nehmen.

Garagen und Abstellplätze (§§ 23/42/53 KBR)

2 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben eine Mindestlänge von 6 m aufzuweisen. Im übrigen kommen §§ 42 und 43 KBR zur Anwendung.

3 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

4 Bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen kann die Baukommission Abstellplätze verlangen, wenn die Erstellung notwendig und zumutbar ist.

5 Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger oder etappenweiser Realisierung mehrerer Bauten und für grössere und gemeinschaftliche Parkierungsanlagen kann die Baukommission unterirdische oder überdeckte Anlagen verlangen.

6 Entlang von Sammelstrassen kann die Baukommission bei 4 und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.

§ 12. 1 Wo Grundstücke gegen Strassen abgegrenzt werden, darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 1.20 m ab Strassen- bzw. Trottoirniveau betragen. Die Baukommission kann eine Erhöhung auf 2 m gestatten, wenn ein besonderes Bedürfnis besteht und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Einfriedigungen  
(§§ 49/62 KBR  
§ 262 EG ZGB)

2 Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht auf den öffentlichen Grund hinausragen.

3 Einfriedigungen dürfen nicht vor die künftige Grenze einer projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strasse gestellt werden. Bei Gemeindestrassen kann die Baukommission ein Bankett von mindestens 0.50 m verlangen. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, welcher durch das Zurückversetzen der Einfriedigung entsteht.

§ 13. 1 Die Baukommission kann die Breite und die Ausführung privater Zufahrtsstrassen vorschreiben.

Strassen/Schutz des  
Strassenverkehrs  
(§§ 50/53 KBR)

2 Pflanzen, Einfriedigungen, Materialdepots und landwirtschaftliche Kulturen an Strassen und Ausfahrten sind zu beseitigen, soweit sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

3 Bei Ausfahrten muss die freie Sicht auf die Strasse gewährleistet sein. Im einzelnen gelten die Angaben gemäss Skizze im Anhang I als Richtlinie.

4 Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze öffentlicher Strassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m über der Fahrbahn und von 3 m über Trottoirs und Fusswegen aufzuschneiden. Bei Nichteinhaltung dieser Vorschriften werden die Arbeiten nach schriftlicher Mahnung durch die Gemeinde auf Kosten des Eigentümers ausgeführt.

5 Beim Pflügen der Felder längs Gemeindestrassen sind Bankette von mindestens 50 cm Breite zu belassen. Die Messung hat ab der Grenze des öffentlichen Eigentums zu erfolgen. Der Pflug darf nicht auf der öffentlichen Strasse gewendet werden. Ist bei Feldarbeiten eine Verschmutzung der Strasse unvermeidbar, ist diese unverzüglich zu reinigen.

6 Der Gemeinderat benennt Strassen und Wege mit Namen.

§ 14. Bei Haustüren, Gängen und Treppen dürfen folgende Mindestbreiten nicht unterschritten werden:

Haustüren, Gänge,  
Treppen

	EFH und 2-Fam.Haus	MFH
- Haustüren	90 cm	100 cm
- Gerade Treppen	90 cm	110 cm
- Wendeltreppen	100 cm	110 cm
- Gänge, Vorplätze		120 cm

Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Gebäudeversicherung.

§ 15. <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:

Nebenträume in Mehr-  
familienhäusern

für 1- und 2-Zimmerwohnungen	5 m <sup>2</sup>
für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern	
ist pro Zimmer zusätzlich zu rechnen	2 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.

§ 16. <sup>1</sup> Abschlüsse wie Geländer, Brüstungselemente usw. bei Balkonen, Terrassen usw. müssen eine Mindesthöhe von 90 cm aufweisen. Werden die Abschlüsse als bepflanzbare Elemente o.ä. ausgebildet, kann die Hälfte der Elementtiefe zur Höhe angerechnet werden. Die Brüstungshöhe beträgt aber in jedem Fall mindestens 50 cm.

Geländer und  
Brüstungen

<sup>2</sup> Die Durchschlupfbreite bei Latten, Stäben usw. darf nicht grösser als 12 cm sein.

§ 17. Balkone (exkl. Putzbalkone) bei Mehrfamilienhäusern haben bei einer Wohnungsgrösse von weniger als 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche eine Tiefe von mind. 1.80 cm, bei einer Wohnungsgrösse von 60 m<sup>2</sup> und mehr Bruttogeschossfläche eine Tiefe von mind. 2.00 m aufzuweisen. Die Balkongrundflächen (exkl. Putzbalkone) je Wohnung haben mind. 6 m<sup>2</sup> zu betragen. Wintergärten zählen dabei als Balkone.

Balkone

§ 18. Die Baukommission kann bei der Realisierung mehrerer Bauten, bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen oder bei Bauten, die nicht direkt an einer öffentlichen Strasse stehen (oder bei kleineren Stichstrassen) an geeigneter Stelle gemeinsame, gut zu gestaltende Container-Standorte festlegen, die von den Benützern sachgerecht zu unterhalten sind.

Containerplätze

§ 19. Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

Gebäuderuinen

#### IV. BESONDERE BESTIMMUNGEN

§ 20. Die Einwohnergemeinde ist zuständig für die Erschliessung der Baugebiete.

Erschliessung des Baugebietes (§§ 39 ff. BauG)

§ 21. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission oder auf Veranlassung von Grundeigentümern den Erlass von Gestaltungsplänen anordnen.

Gestaltungspläne (§§ 44-47 BauG)

§ 22. Gestaltungspläne und zugehörige Sonderbauvorschriften können von den festgelegten Zonen- und den allgemeinen Bauvorschriften abweichen, sofern dadurch eine bessere architektonische und siedlungsräumliche Gestaltung erzielt wird.

Abweichen von Bauvorschriften (§ 45 BauG)

§ 23. Mit dem Gestaltungsplan sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:

Unterlagen bei Gestaltungsplänen

##### a) Angaben über das Grundstück:

- Grundbuchplankopie
- Gesamtfläche sowie anrechenbare Fläche
- Bezeichnung der Zone und Berechnung der erreichbaren Ausnützungsziffer bei Einzelbebauung
- Bestehende Erschliessung (Strassen, Fusswege, Kanalisation, Wasser usw.)
- Berechnung der vorhandenen Ausnützungsziffer mit Angaben der Nutzungsarten

##### b) Angaben über die vorgesehene Nutzung und Gestaltung:

- Grundriss, Ansichten und Schnitte sämtlicher vorgesehener Bauten, soweit sie zur Beurteilung des Projektes erforderlich sind, mindestens im Massstab 1:200
- Angaben über Nutzungsart für alle Geschossflächen
- Berechnung der Ausnützungsziffer

- c) Angaben über geplante Erschliessung und Umgebungsgestaltung:
- Bau- und Niveaulinien bestehender und projektierter Strassen
  - Parkierungsflächen (ober- und unterirdische) mit Angabe der Anzahl Parkplätze
  - Kanalsohlen, Werkleitungen
  - Lage und Grösse der Kinderspielplätze
  - Vorgesehene Bepflanzung
- d) Zusätzlich sind ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über Art der Bebauung sowie Schatten- diagramme, Fotografien usw. verlangt werden.

§ 24. Gestaltungspläne bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Genehmigung  
(§ 18 BauG)

§ 25. Bestehenden Betrieben bleibt im Rahmen der Besitzstandsgarantie der Weiterbestand gewährleistet.

Besitzstandsgarantie

#### V. UEBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 26. Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen.

Verfahren

§ 27. <sup>1</sup> Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten und  
Übergangsrecht

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

§ 28. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Aufhebung des  
alten Rechts

\* \* \* \* \*

Genehmigt vom Gemeinderat am 3. Dezember 1985

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Otto Schenker

Franz Ramel

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 27. Januar 1986

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Otto Schenker

Franz Ramel

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 649 vom

4. März 1986

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Anhang I

Definitionen

§ 13 Schutz des Strassenverkehrs

