



# **Baureglement 2023**



# Inhaltsverzeichnis

	Seite:
I. Allgemeine Bestimmungen	4
II. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (§ 3 ff. KBV)	5
III. Bauvorschriften	7
IV. Besondere Bestimmungen	9
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen	9
Anhang Definition Sichtzonen	11

# Baureglement der Einwohnergemeinde Gretzenbach

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Gretzenbach folgendes Baureglement:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Zweck, Geltung und Zuständigkeit (§ 1 KBV)

- 1 Dieses Reglement regelt in Ergänzung des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung das Bauen in der Gemeinde Gretzenbach.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Erschliessungsplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Weitere Vorschriften sind in kommunalen Reglementen festgehalten, welche auf der Gemeinde oder der Homepage bezogen werden können.
- 3 Baubehörde im Sinne dieses Reglements und der Kantonalen Bauverordnung ist die Baukommission.

### § 2 Baubewilligungsverfahren und Beschwerde (§ 2 KBV)

- 1 Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der in der Baupublikation angegebenen Einsprachefrist schriftlich der Baukommission einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- 2 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### § 3 Nutzungsplanverfahren (§ 15 PBG)

- 1 Der Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- 2 Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
- 3 Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

### § 4 Verwaltungsgebühren (§ 13 KBV)

- 1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren (siehe Gebührenreglement der Gemeinde).

- 2 Die Kosten von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen können nach § 74 Abs. 3 PBG auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.
- 3 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z. B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner, Energiebüro usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge nicht Beachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden dem Verursacher separat verrechnet.

## **§ 5 Publikationsorgan**

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

# **II. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (§ 3ff. KBV)**

## **§ 6 Baugesuche**

- 1 Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen.
- 2 Baugesuche sind an die Baukommission zu richten.
- 3 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 – 14 der Kantonalen Bauverordnung (KBV).
- 4 Der Umfang der einzureichenden Unterlagen richtet sich nach der Kantonalen Bauverordnung KBV § 5 und § 6 sowie nach der Checkliste der Gemeinde Gretzenbach.
- 5 Zusätzlich zu § 5 KBV ist der Ausführungsplan der Umgebungsarbeiten immer zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- 6 Bei grösseren Überbauungen kann die Baukommission auf Kosten der Bauherrschaft einen Ausweis über die Finanzierung verlangen, der vor Baubeginn vorliegen muss.
- 7 Des Weiteren kann die Baukommission jederzeit auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Unterlagen oder Bemusterungen verlangen nach §5 Abs. 2 KBV.
- 8 Die Baukommission verlangt nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung des Bundes (LSV) und § 12 der kantonalen Lärmschutzverordnung (LSV-SO) ein Lärmgutachten, wenn Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorliegen oder vermutet werden.

## **§ 7 Vorprüfung**

- 1 Wünscht die Bauherrschaft vor der Ausarbeitung eines Projekts grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann sie die Baukommission um eine Vorprüfung ersuchen. Eine Vorprüfung bindet die Baukommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleichbleiben. Die Vorprüfung steht unter dem Vorbehalt von Rechtsänderungen sowie Einsprachen im Baubewilligungsverfahren. Die zum Vorprojekt gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

- 2 Die Beurteilung von Voranfragen ist gebührenpflichtig und wird nach Aufwand verrechnet.

### **§ 8 Baukontrollen (§ 12 KBV)**

Zur Vornahme der Baukontrollen hat der Bauherr resp. die Bauleitung der Baukommission folgende Bauetappen anzuzeigen:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Schutzraumarmierung (vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken)
- Fertigstellung des Baues

### **§ 9 Benützung öffentlichen Eigentums**

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Für die Benützung kann eine Gebühr erhoben werden.

### **III. Bauvorschriften**

#### **§ 10 Terrainveränderungen (§§ 49/62/63 KBV)**

- 1 Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.
- 2 Neubauten sind so in das gewachsene Terrain hineinzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben notwendig werden. Nötigenfalls müssen die Gebäude zur Anpassung an das Gelände gestaffelt werden.

#### **§ 11 Garagen und Abstellplätze (§§ 42/53 KBV)**

- 1 Die Anzahl Abstellplätze richten sich gemäss § 42 Anhang III der KBV. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann – auf Grundlage der kantonalen Bauverordnung und den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (insb. VVS 640 281) – das Angebot an Autoabstellplätzen für alle Nutzungen reduziert werden.
- 2 Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor abgestellt werden kann, ohne öffentliches Strassenareal in Anspruch zu nehmen.
- 3 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben eine Mindestlänge von 5.5 m aufzuweisen. Im Übrigen kommt § 42 des KBV zur Anwendung.
- 4 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind, auch wenn sie sickerfähig sind, so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 5 Bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen kann die Baukommission Abstellplätze verlangen, wenn die Erstellung notwendig und zumutbar ist.
- 6 Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger oder etappenweiser Realisierung mehrerer Bauten und für grössere und gemeinschaftliche Parkieranlagen, kann die Baukommission unterirdische oder überdeckte Anlagen verlangen.
- 7 Entlang von Sammelstrassen kann die Baukommission bei 4 und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.
- 8 Für Velos sind Abstellräume zu schaffen.  
Der Bedarf ist gemäss aktuell gültigen Norm SN 40 065 «Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» zu bestimmen.  
Die technische Ausstattung hat sich nach SN 40 066 «Parkieren Projektierung von Veloabstellplätzen» zu richten. Veloabstellplätze müssen ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein.

#### **§ 12 Einfriedigungen (§§ 49/62 KBV § 262 EG ZGB)**

- 1 Wo Grundstücke gegen Gemeindestrassen abgegrenzt werden, darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 1.20 m ab Strassen- bzw. Trottoirniveau betragen. Die Baukommission kann eine Erhöhung auf 2.00 m gestatten, wenn ein besonderes Bedürfnis besteht und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 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 verlangt die Baukommission ein Bankett von mindestens 0.50 m.

### **§ 13 Strassen/Schutz des Strassenverkehrs im Bauzonengebiet (§§ 50/53 KBV)**

- 1 Die Baukommission kann die Breite und die Ausführung privater Zufahrtsstrassen vorschreiben (§ 103 Abs. 2 PBG).
- 2 Bei Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind Sträucher und Bäume soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert. Im Einzelnen gelten die Angaben gemäss Skizze im Anhang als Richtlinie.
- 3 Bei Ausfahrten muss die freie Sicht auf die Strasse gewährleistet sein. Im Einzelnen gelten die Angaben gemäss Skizze im Anhang als Richtlinie.
- 4 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze öffentlicher Strassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m über die Fahrbahn und von 3 m über Trottoirs und Fusswegen aufzuschneiden. Bei Nichteinhaltung dieser Vorschriften (Absätze 2, 3 und 4) setzt die Baukommission dem säumigen Grundstückseigentümer mittels Verfügung eine Frist zum Zurückschneiden an. Nach Ablauf dieser Frist wird die Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen angeordnet.
- 5 Beim Pflügen der Felder längs Gemeindestrassen sind Bankette von mindestens 50 cm Breite zu belassen. Der Pflug darf nicht auf der öffentlichen Strasse gewendet werden. Ist bei Feldarbeiten eine Verschmutzung der Strassen unvermeidbar, ist diese unverzüglich zu reinigen.
- 6 Der Gemeinderat benennt Strassen und Wege mit Namen.

### **§ 14 Containerplätze**

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.

### **§ 15 Versickerung**

Nicht verschmutztes Abwasser muss gestützt auf Art. 7 Abs. 2 des Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) überall dort versickert werden, wo es aufgrund der örtlichen Verhältnisse machbar und aufgrund der Gesetzeslage zulässig ist.

### **§ 16 Gebäuderuinen**

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



## **IV. Besondere Bestimmungen**

### **§ 17 Gestaltungspläne (§§ 44 - 47 PBG)**

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

### **§ 18 Abweichen von Bauvorschriften (§ 45 PBG)**

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

## **V. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 19 Inkrafttreten und Übergangsrecht**

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### **§ 20 Aufhebung des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Baureglement vom 22. Februar 2011 (RRB Nr. 380).

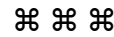
Genehmigt vom Gemeinderat am 1. Mai 2023  
Namens des Einwohnergemeinderates  
Der Gemeindepräsident  
Walter Schärer

Die Gemeindeschreiberin  
Andrea Walder-Flury

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2023  
Namens des Einwohnergemeinderates  
Der Gemeindepräsident  
Walter Schärer

Die Gemeindeschreiberin  
Andrea Walder-Flury

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2023/1169 vom 22. August 2023.  
Der Staatsschreiber  
Andreas Eng

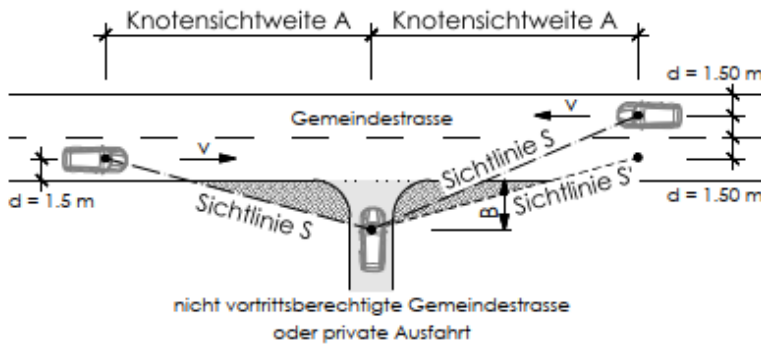


Anhang	
--------	--

## Sichtzonen für Ausfahrten auf Gemeindestrassen

### §13 Strassen / Schutz des Strassenverkehrs

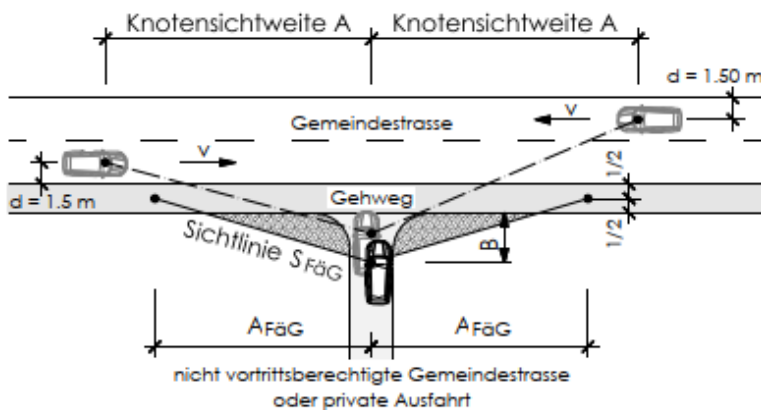
#### ohne Gehweg



#### Legende:

- freizuhaltenen Sichtzone (h = 0.5 bis 3.0 m)
- V Geschwindigkeit
- B Beobachungsdistanz innerorts:
  - 3.0 m für neue Anlagen
  - 2.5 m für bestehende Anlagen
- d Abstand Mitte Fahrzeug ab Fahrbahnrand
- S Sichtlinie
- S' Sichtlinie bei Überholen
- S<sub>F&G</sub> Sichtlinie auf Gehweg
- A Knotensichtweite
- A<sub>F&G</sub> Abstand auf fahrzeughähnliche Geräte bei Gehwegüberfahrten

#### bei Gehwegüberfahrt



Bei Gehwegüberfahrten müssen die Sichtweiten zwei Mal bestimmt werden. Ein erstes Mal auf den Gehweg (dunkles Fahrzeug) und ein zweites Mal auf die Strasse (helles Fahrzeug).

#### Knotensichtweite A

Zulässige Geschwindigkeit	v = 30 km/h	v = 50 km/h
Sichtlinie S und S' für Gemeindestrassen (§ 13-2)	28 m	50 m
Sichtlinie S und S' für private Ausfahrten (§ 13-3)	20 m	50 m
Die Werte gelten für Gemeindestrassen in der Ebene (i < 3%). In Hanglage (i > 3%) gilt die VSS-Norm.		

#### Sichtweite auf fahrzeughähnliche Geräte (A<sub>F&G</sub>)

(0 bis < -3 % = in Fahrrichtung fallend)

Längsneigung der vortrittsberechtigigen Strasse	> 0 %	0 %	-1 %	-2 %	-3 %	< -3 %
Sichtlinie S <sub>F&amp;G</sub> auf Gehweg	15 m	15 m	16.7m	18.3 m	20 m	gem. VSS

Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtbedingungen ist die gesamte **Sichtzone zwischen 0.5 m und 3.0 m** über der Fahrbahnebene **von sämtlichen Hindernissen freizuhalten.**

Obige Angaben gelten als Richtlinie. Massgebend ist die VSS - Norm 40 273a "Knoten, Sichtverhältnisse", insbesondere für Ausfahrten auf Kantonstrassen sowie in Spezialfällen (grössere Neigungen und weiteres).