

EINWOHNERGEMEINDE BEINWIL

BAUREGLEMENT

Ueberarbeitet gemäss Schreiben vom Amt für Raumplanung
vom 14. September 1979

BAUREGLEMENT

=====

Die Einwohnergemeinde Beinwil, gestützt auf die Erlasse über das Bau- und Planungsrecht, das Wasserrechtsgesetz mit Vollziehungsverordnung, das Verwaltungsrechtspflegegesetz und die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, beschliesst:

A) ALLGEMEINES

§ 1 Zuständigkeit und Beschwerde

Baubehörde ist die Baukommission.

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Gemeinderat und gegen diejenigen des Gemeinderates beim Baudepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

Im Bauplanverfahren kann gegen Entscheide des Gemeinderates bei der Gemeindeversammlung und gegen deren Entscheide beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage vom Datum der Zustellung an gerechnet.

§ 2 Verwaltungsgebühren

Die Baubehörde erhebt für ihre Verwaltungsakte Gebühren, die dem Aufwand entsprechen sollen und in die Gemeindekasse fliessen.

Die Gebühren für Beurteilung und Ueberwachung von Bauten werden durch einen besonderen Gebührentarif durch den Gemeinderat festgelegt.

Ausserdem sind der Gemeinde vom Baugesuchsteller zusätzlich die vollen Kosten für

- die amtliche Publikation
- verfügte Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch
- den Beizug von Fachleuten für die Beurteilung von Bauvorhaben und die Erstellung von Expertisen

separat zu entschädigen.

Die Kosten für Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne, die vorwiegend auf Veranlassung oder im Interesse einzelner Grundeigentümer ausgearbeitet werden, sind diesen ganz oder teilweise zu belasten.

./.

B) GEBIETSAUSSCHIEDUNG UND ERSCHLIESSUNG

§ 3 Baugebiet

Das Baugebiet ist im Zonenplan abgegrenzt.

Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus. Der Gemeinde erwachsen daraus keine Pflichten und Dritte können daraus keine Rechte ableiten.

§ 4 Erschliessung

- 1) Die Erschliessungsanlagen (Strassen, Kanalisationen, Wasserleitungen, usw.) werden von der Gemeinde nach deren Projekten und Reglementen projektiert und ausgeführt.
- 2) In der Bauzone erstellt die Gemeinde die nötigen Erschliessungsanlagen nach einem Erschliessungsprogramm.

C) BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

§ 5 Offene Bauweise

- 1) Es gilt die offene Bauweise.
- 2) Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei eingeschossigen Bauten - nicht erlaubt.

§ 6 Gebäudestellung, Firstrichtung

- 1) Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

- 2) In Hanglagen ist die Firstrichtung parallel zum Hang anzuordnen. Abweichungen von dieser Vorschrift können von der Baupolizeibehörde bei An- und Nebenbauten mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche gestattet werden.
- 3) Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

§ 7 Gebäude mit Dachraum / Dachausbau

- 1) Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
- 2) Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten. Ueber dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

§ 8 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 1) Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen.
 - Die Minimalneigung beträgt 30⁰ alte Teilung, die Maximalneigung 50⁰ alte Teilung.
Der First muss bei asymmetrischen Satteldächern mindestens 2 m hinter der Fassade liegen.
 - Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche und einer Gebäudehöhe von maximal 3 m kann die Baubehörde als Ausnahme andere Dachformen (z.B. Pultdächer) bewilligen, wenn dadurch keine Störung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes verursacht wird.
- 2) a) Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit mehr als 35⁰ alte Teilung gestattet. Die Fronthöhe der Aufbauten darf max. 1.20 m betragen. Der Uebergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mind. 0.80 m tiefer liegen als der First des Hauptdaches. Die Front der Aufbauten muss mind. 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.
 - b) Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangt werden.
 - c) Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- 3) Als Bedachungsmaterial sind nichtengobierte Ziegel oder brauner Asbestzement zu verwenden. Metall, Kunststoff oder sonstige auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt.

§ 9 Wohn-/Gewerbezone (WG 2)

Die Wohn-/Gewerbezone WG 2 ist eine Zone für Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbebauten.

Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als nach § 10 zulässigen Lärmimmissionen führen, sind nicht zugelassen. Landwirtschaftliche Betriebe sind gestattet.

Bauvorschriften

Für die Bauzone WG 2 gelten folgende Bauvorschriften:

	<u>Bauweise</u>	<u>Geschoss- zahl</u>	<u>Zulässige Gebäude- höhe</u>	<u>Zulässige Gebäude- länge</u>	<u>Ausnüt- zungs- ziffer</u>	<u>Dach- aufbauten</u>
Zone WG 2	offen	2	7.0	30	0.4	zulässig

§ 10 Immissionen

Gewerbliche Bauten und Anlagen sowie Geschäftsbetriebe, die bei bestimmungsgemässer Verwendung auf ihre Nachbarschaft höhere als die nachstehend genannten Lärmwirkungen zur Folge hätten, sind nur zu bewilligen, wenn diese durch geeignete Vorkehrungen auf das zulässige Höchstmass reduziert werden können.

Die Lärmgrenzwerte sowie die Messmethoden werden vom Gemeinderat auf dem Verordnungswege aufgrund der von der SUVA, der Eidg. Material- und Versuchsanstalt oder einer anderen anerkannten öffentlichen Institution (Arbeitsinspektorat) als allgemeinverbindlich erklärten Normen oder Richtlinien erlassen. Die zulässigen Lärmgrenzwerte sollen den anerkannten Ergebnissen von Wissenschaft und Technik jeweils angepasst werden.

Die zulässigen Lärmgrenzwerte in der Bauzone betragen:

Grundgeräusch	tags	55 Dezibel,	nachts	45 Dezibel
häufige Spitzen	tags	65 Dezibel,	nachts	55 Dezibel
seltene Spitzen	tags	70 Dezibel,	nachts	65 Dezibel

Die Werte sind mit dem Mikrophon am offenen Fenster der betroffenen Gebäude zu messen.

§ 11 Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1) Terrainveränderungen, insbesondere Auffüllungen, sind so anzulegen, dass diese sich einwandfrei in das Gelände einfügen. Auffüllungen über 2.00 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllungen, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehältlich besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 1:2 (Höhe zu Breite) und nicht höher als 2.00 m erstellt werden. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

- 2) Stützmauern zur Sicherung des gewachsenen Bodens und von Auffüllungen dürfen nur dort angelegt werden, wo dies besondere Terrainverhältnisse es erfordern (Steilhanggebiet). Die talseitigen Sichtflächen von Stützmauern sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.
- 3) Die nicht überbauten Flächen, insbesondere sämtliche Terrainauffüllungen, Einschnitte und Anböschungen, sind zu bepflanzen. Durch die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Baumgruppen durch die privaten Grundeigentümer soll dem schutzwürdigen Charakter des Gebietes besonders Rechnung getragen werden. Die Baukommission kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen machen.

Mit der Baueingabe ist der Baukommission ein Umgebungs- und Gestaltungsplan einzureichen, der insbesondere folgende Anlagen zu enthalten hat:

- a) Abgrabungen und Auffüllungen (inkl. entsprechenden Profilzeichnungen).
- b) Böschungsneigungen und allfällige Stützmauern sowie Einfriedigungen.

Der von der Baukommission genehmigte Umgebungs- und Gestaltungsplan mit den entsprechenden Auflagen stellt einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung dar.

- 4) Die natürlichen Uferbereiche, die Feldgehölze und Lebhäge, welche an die Bauzone angrenzen, dürfen durch die Neubauten in ihrem Bestand nicht gefährdet und verändert werden, sondern nur soweit nötig, unterhalten werden.

§ 12 Aesthetik

Bauvorhaben und Umbauten, die in ästhetischer Hinsicht nicht befriedigen und der landschaftlichen Umgebung nicht angepasst sind, sind zur Ueberarbeitung zurückzuweisen. Die Kant. Denkmalpflege und die Natur- und Heimatschutzkommission und ähnliche Fachinstanzen können zur Beurteilung herangezogen werden.

§ 13 Farbgebung der Fassaden

Für die Fassaden und die farbliche Gestaltung von Bauteilen dürfen nur unauffällige und natürliche Farbtöne (erd- oder holzfarbige) verwendet werden. Grelle und reinweisse Farbtöne sind nicht gestattet. Für die Dächer gilt § 8, Absatz 3).

D) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14 Zuwiderhandlungen

Bei Zuwiderhandlungen gegen dieses Reglement gelten die einschlägigen Strafbestimmungen.

§ 15 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

Allfällige widersprechende Bestimmungen der Gemeinde werden damit aufgehoben.

Genehmigt von der Einwohnergemeinde-Versammlung am
9. Juli 1979

Der Ammann



Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 6732 genehmigt.

Solothurn, den 23. November 1979

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

