



Gemeinde Drei Höfe

Baureglement

Von der Gemeindeversammlung der
Gemeinde Drei Höfe beschlossen am
07.12.2023



Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3.12.1978 (PBG, Stand 1.3.2013) und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978 (KBV) erlässt die Gemeinde Drei Höfe folgende Bestimmungen:

Baureglement der Gemeinde Drei Höfe

Präambel

Gleichstellung der Geschlechter

Sämtliche Bestimmungen und Funktionsbezeichnungen dieses Reglement gelten – unbesehen der Formulierung – in gleicher Weise für beide Geschlechter.

1 Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

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.

² Für alle in diesem Baureglement nicht geregelten Belange sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bzw. der Kantonalen Bauverordnung massgebend.

³ Die Erschliessungsanlagen (Wasser, Abwasser, etc.) sind in besonderen Reglementen geregelt; ebenso die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren.

§ 2 Zuständige Behörde und Rechtsmittel

¹ Die Anwendung der Gesetzes-, Verordnungs- und Reglementsbestimmungen im Sinne von § 1 ist Sache der Baukommission. In besonderen Fällen kann die Baukommission externe Fachleute und Fachorganisationen zur Beurteilung beiziehen.

² Gegen Entscheide der Baukommission kann beim kantonalen Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.

³ Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, vom Datum der Zustellung des Entscheides gerechnet. Die Beschwerden haben schriftlich, begründet und mit einem Antrag zu erfolgen.



2 Baubewilligungsverfahren

§ 3 Baugesuch

¹ Für jegliche Art von Bauten und baulichen Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen (§ 3 KBV).

§ 4 Baukontrolle

¹ Der Bauherr hat der Baukommission fristgerecht folgende Baustadien gemäss Merkblatt Baukontrollen zu melden:

- Baubeginn;
- Errichtung des Schnurgerüsts;
- Fertigstellung der Anschlüsse an die öffentliche Werkleitung (vor dem Eindecken);
- Fertigstellung der einzelnen Bauteile von Schutzräumen;
- Vollendung des Rohbaus;
- Fertigstellung / Bauvollendung;
- Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baukommission.

² Konsequenzen aus ungenügend wahrgenommenen Meldungen hat die Bauherrschaft zu tragen.

§ 5 Gebühren

¹ Die Beurteilung von Voranfragen und Baugesuchen sowie die Vornahme von Kontrollen und die Überwachung der Bauausführung sind gebührenpflichtig. Diese werden im Anhang 1 zum Baureglement geregelt.

² Die Kosten für den Beizug von externen Fachleuten (Beurteilungen, Stellungnahmen, Gutachten usw.) gehen zulasten des Gesuchstellers.

³ Bei nicht zur Ausführung gelangenden Bauten kann auf Gesuch des Bewilligungsempfängers bis maximal 50 % der Baubewilligungsgebühren rückerstattet werden.

⁴ Die Baukommission kann die Bewilligung von der Sicherstellung der geschuldeten Erschliessungsbeiträge und -gebühren abhängig machen.

⁵ Der Gemeinderat legt die Gebührenhöhe gemäss Gebührenordnung im Anhang 1 zum Baureglement fest und überprüft diese bei Bedarf.

⁶ Änderungen der Gebühren im Anhang 1 werden an der Gemeindeversammlung genehmigt.



3 Bauvorschriften / Ergänzung zu den kantonalen Bauvorschriften

a) Verkehr / Einfriedungen

§ 6 Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

¹ Entlang von Gemeindestrassen sind für feste Einfriedungen Bankette von mindestens 50 cm und an den Fusswegen ein Bankett von mindestens 25 cm einzuhalten.

² Lebhäge sind soweit von öffentlichen Strassen zurückzusetzen, dass sie 30 cm hinter der Grenze aufgeschnitten werden können.

³ Die Elemente (Einfriedungen, o. Ä.) dürfen die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze stehen. Die Höhe wird vom Strassenniveau gemessen. Ausnahmen können für Schallschutzmassnahmen gestattet werden.

⁴ Bei speziellen Verhältnissen kann die Baukommission von den Vorgaben von Abs. 1 und 3 abweichen.

⁵ Bei der landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken, die an Gemeindestrassen oder Wege grenzen, darf längs der Strassen oder Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.

§ 7 Bäume und Sträucher

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.2 m aufzuschneiden.

² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2,5 m zu betragen.

³ Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung sind in jedem Fall frei zu halten.

⁴ Die Grundeigentümerschaft ist für das Zurückschneiden besorgt. Kommt diese ihren Pflichten nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten der säumigen Grundeigentümerschaft mittels rechtskräftiger Verfügung die Vollstreckung durch das zuständige Oberamt beantragen.

§ 8 Sichtbereiche

¹ Bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten muss freie Sicht gewährleistet sein. In den Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe von 0,5 m und 3 m nicht beeinträchtigt sein.

² Sichtverhältnisse (Sichtbermen) werden im Einzelfall nach den spezifischen Anforderungen gemäss SN 40 273a des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute festgelegt.

³ Bei Kantonsstrassen gelten die Vorschriften des Kantons.



§ 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen.

² Grösse, Anordnung und Gestaltung von Abstellplätzen im Freien und in Einstellhallen haben den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 40 291 und 40 292) zu entsprechen.

³ Garagenvorplätze sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das parkierte Fahrzeug kein öffentliches Strassenareal in Anspruch nimmt und das Wendemanöver den Strassenverkehr nicht stört. Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse bzw. Trottoir-Linie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

⁴ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse fliesst. Für die Entwässerung gelten das Abwasserreglement und die kantonalen Vorschriften. Soweit möglich und zumutbar, ist das Oberflächenwasser versickern zu lassen. Die örtliche Baubehörde kann Auflagen für die Ausführung der Oberfläche und den Abschluss gegenüber der öffentlichen Strasse verfügen.

⁵ Die Grundstückerschliessung hat nach SN 40 050 zu erfolgen.

b) Gesundheit, Hygiene, Sicherheit, Umwelt

§ 10 Lärmschutz

¹ Im Einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, die eidgenössische und kantonale Lärmschutzverordnung sowie die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

² Die Lärmemissionen einer ortsfesten Anlage müssen nach Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Umweltschutzgesetz USG, Lärmschutzverordnung LSV).

³ Die Baubehörde kann auf Kosten des Grundeigentümers oder Gesuchstellers Lärmgutachten verlangen und Lärmmessungen durchführen.

§ 11 Geländer, Brüstungen

¹ Für die Anforderungen an Geländer, Brüstungen und Handläufe gilt die SN 543 358.



§ 12 Hindernisfreies Bauen

¹ Ergänzend zum Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) ist als Richtlinie die jeweilige Norm «Hindernisfreie Bauten» anwendbar (erhältlich bei Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn).

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen prüft die Baubehörde die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und verfügt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.

§ 13 Abstellräume und Abstellplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung ausreichende und zweckdienliche Abstellräume und -plätze zu erstellen.

² Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gemäss SN 40 965 und 40 066 zu schaffen.

³ Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein geeigneter Containerplatz in genügender Grösse zu erstellen.

§ 14 Energie

¹ Die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung sowie der kantonalen Energiegesetzgebung sind einzuhalten.

² Der energietechnische Massnahmennachweis (ETN) ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

§ 15 Benützung fremden Eigentums

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (Arealbelegung / Aufbruch) bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der örtlichen Baubehörde und ist gebührenpflichtig.

² Der Verkehr auf der Gemeindestrasse darf durch die bewilligten Arbeiten nicht erheblich gestört oder gefährdet werden. Die Baustelle ist gemäss SN 640 886 zu signalisieren und bei Nacht zu beleuchten. Die betroffenen Grundstücksbesitzer sind rechtzeitig zu informieren.

³ Die Strassen- oder Trottoir-Reinigung ist Sache des Verursachers. Die Reparatur allfälliger Schäden wird von der Gemeinde auf Kosten des Verursachers in Auftrag gegeben.

§ 16 Schutzmassnahmen

¹ Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden



§ 17 Baustellenabnahme, Baustellenentwässerung und Bodenschutz

¹ Die anfallenden Bauabfälle sind entsprechend dem Mehrmuldenkonzept des Schweizerischen Baumeisterverbandes zu sortieren und fachgerecht zu verwerten.

² Umbau- und Abbrucharbeiten haben im Sinne eines geordneten Rückbaus abzulaufen. Die verschiedenen Materialgruppen sind möglichst sortenrein aus dem Objekt zu entfernen.

³ Bei Baustellen und Abbrüchen mit mehr als 200 m³ Abfällen oder mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Abfällen ist der Baubehörde vor der Erteilung der Bewilligung ein Entsorgungskonzept und nach Abschluss der Arbeiten ein Nachweis für die Entsorgung einzureichen.

⁴ Eventuell vorhandene Gefahrstoffe oder Verunreinigungen der abzubrechenden Baustanz (z. B. Asbest oder PCB-haltige Fugendichtungen) sind vor dem Abbruchbeginn durch entsprechende Fachfirmen zu entfernen. Die entsprechenden Schadstoffanalysen müssen auf Verlangen vorgewiesen werden können.

⁵ Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist verboten.

⁶ Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die richtige Entsorgung der Abwässer auf der Baustelle. Alle am Bau beteiligten Fachleute wie auch die Bauherrschaft haben im Ablauf eines Bauvorhabens Aufgaben wahrzunehmen, damit durch die Bauarbeiten keine Gewässerverschmutzung entsteht.

⁷ Alle Kulturerde-Arbeiten dürfen nur bei stark abgetrocknetem Boden und bei trockener Witterung und nur mit geeigneten Fahrzeugen (falls nötig Raupentransporter oder Einsatz von Baggermatratzen) durchgeführt werden, die keine Verdichtungsspuren bewirken.

⁸ Oberboden, Unterboden und der darunterliegende mineralische Aushub (Untergrund) müssen getrennt abgetragen und falls nötig zwischengelagert werden. Am Ort der Weiterverwertung muss der Boden richtig (Ober- über Unterboden) eingebaut werden.

c) Ästhetik

§ 18 Gestaltung

¹ Bauten und bauliche Anlagen haben den ästhetischen Anforderungen gemäss § 63 der Kantonalen Bauverordnung zu genügen.

² Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass sowie Gestaltung ins Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.

³ Alle Sende- und Empfangsanlagen, auch jene der Feuerwehr oder der Polizei, sowie Reklamebeschriftungen und Hinweissignale sind bewilligungspflichtig.

⁴ Das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm ist bewilligungspflichtig. Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Parabolantennen nicht an Dächern anzubringen. Sie sind unauffällig zu platzieren.



⁵ Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse oder Verkehrsfläche dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit die verbleibende Fläche 40 m² übersteigt. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

§ 19 Umgebungsgestaltung

¹ Vorplätze, Abstellplätze und Gehwege sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

² Für die Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt für Umwelt einzufordern.

³ Steingärten, die keinen ökologischen Nutzen haben, dürfen max. 10 % der ausgewiesenen Grünfläche ausmachen. Sie werden nicht als Grünfläche angerechnet.

⁴ Die Flächen und Materialien sowie die Pflanzen / Bäume sind im Umgebungsplan auszuweisen und zu bezeichnen.

§ 20 Brandruinen / beschädigte Gebäude

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wieder herzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Grundeigentümers oder allenfalls Baurechtsnehmers.

§ 21 Unvollendete Bauten

¹ Die örtliche 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.

§ 22 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

² Der gewachsene Boden und die Terrainveränderungen sind bei der Baueingabe planlich darzustellen.

³ Terrainveränderungen sind nach § 63 Abs. 3 KBV auf ein Minimum zu beschränken.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen von §§ 49 Abs. 3 und 62 und 63 KBV.

§ 23 Tretrecht

¹ Einzäunungen, Terrainveränderungen und Bepflanzungen längs des Landwirtschaftsgebietes müssen mindestens 0.80 m von der Grenze zurückgesetzt werden. Ausgenommen bei Hofstatt und Weideland.



4 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 24 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 25 Anwendung

¹ Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 26 Aufhebung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, aufgehoben. Dieses Reglement ersetzt alle vorherigen Reglemente der Gemeinde Drei Höfe.

Die Gemeindepräsidentin

Daniela Häberli

Die Gemeindeschreiberin

Nicole Grogg

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 07. Dezember 2023

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn am

Vom Regierungsrat durch heutigen

Beschluss Nr. 73 genehmigt.

Solothurn, 29. 1. 20 24
Staatsschreiber:





Gemeinde Drei Höfe

Baubewilligungsgebühren und Belagsaufbrüche

Anhang 1 zum Baureglement vom

Von der Gemeindeversammlung der
Gemeinde Drei Höfe beschlossen am
07.12.2023



Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Baubewilligungsgebühren

Anhang 1 zum Baureglement vom

Publikationskosten pauschal pro Inserat	CHF 150.00
Gemeindereglemente (pro Stück)	CHF 5.00
Gebäudenummernschilder (pro Stück)	Effektiv
Einfamilienhaus Neubau	CHF 750.00
Um- und Anbauten für Einfamilienhäuser	
- Kleinere Anbauten z. B. ein Zimmer, Wintergarten, Carport etc.	CHF 350.00
- Grössere Anbauten, Totalsanierungen	CHF 550.00
Mehrfamilienhaus Neubau	CHF 1'500.00
Umbauten für Mehrfamilienhäuser pro Wohnung	
- Grundpauschale oder allg. Sachen wie Heizung oder Aussenbereich	CHF 400.00
- Pro zusätzliche Wohnung (z. B. Sanierung)	CHF 150.00
Kleinere Objekte (Gartenmauern, Sitzplätze, Unterstände, Kleintierställe	
- In W2	CHF 250.00
- In Kernzone (inkl. PV-Anlage)	CHF 300.00
- In Landwirtschaftszone (inkl. PV-Anlage)	CHF 350.00
- Unterirdische Einstellhallen pro Parkplatz	CHF 70.00
Landwirtschaftliche Neubauten	CHF 850.00
Landwirtschaftliche Umbauten	
- Kleinere Objekte	CHF 400.00
- Grössere Objekte	CHF 800.00
Gewerbe Neubauten	CHF 1'500.00
Gewerbe Umbauten	
- Kleinere Objekte	CHF 400.00
- Grössere Objekte	CHF 800.00



Feldaufnahmen sowie Plannachtrag für Abwasserleitungen pro Werk	CHF 400.00
Bauwasser (Baubrunnen)	CHF 200.00
Schnurgerüstabnahme (Geometer)	effektiv
Prüfung Energienachweis / Lärmschutznachweis	effektiv
Annullierung Baugesuch	CHF 50.00
Verlängerung Baugesuch	CHF 50.00
Baugesuche mit zusätzlichem Zeitaufwand für Abklärungen, Nachbesserungen, Nachträge etc.	CHF 50 %*
Voranfragen und Aufwändige Abklärungen, Spezielles, nach Aufwand und Ankündigung der Baukommission	CHF 85.00 / h**
Kosten für externe Prüfungen z. B Abwasser, Frischwasser, Versickerung	effektiv
Einforderung für nachträgliche Baugesuche	CHF 85.00 / h

*Zusätzlich 50 % zu den effektiven Baugesuchskosten.

**Mehrkosten werden durch die Baukommission im Vorfeld kommuniziert.

Ansätze gültig ab 01.01.2024.



Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Belagsaufbrüche **Anhang 1 zum Baureglement vom**

Belagsaufbrüche in Erschliessungsstrassen werden wie folgt errechnet:

Aufbruch bis 5.0 Quadratmeter	CHF 350.00 / m ²
Ab 5.0 Laufmeter zusätzlich	CHF 100.00 / m ²
Graben bis 1.0 m Breite	CHF 100.00 / lm

Ansätze gültig ab 01.01.2024.