



Bau- und Zonenreglement

vom 19. Juni 1995

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Günsberg

gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978¹⁾ und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾

beschliesst:

Erster Teil Gemeindebauvorschriften

I. Allgemeines

§ 1 ¹ Dieses Reglement enthält als Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978¹⁾ und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾ Vorschriften über das Erstellen von Bauwerken auf dem Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Günsberg. Zweck und Geltung

² Zusätzlich gelten abweichende Bestimmungen in Verbindung mit Gestaltungsplänen und weitere Sonderbauvorschriften.

³ Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und weitere Erschliessungswerke sowie die Erschliessungsbeiträge und Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt³⁾.

§ 2 Die Anwendung dieses Reglementes und der Kantonalen Erlasse über das Bau- und Planungsrecht⁴⁾ liegt im Kompetenzbereich der Bau- und Werkkommission. Bau- und
Werkkommission

§ 3 ¹ Gegen Verfügungen und Entscheide der Bau- und Werkkommission kann beim Gemeinderat Beschwerde eingereicht werden. Beschwerde im
Baubewilligungsverfahren

¹⁾ Kanton Solothurn, 711.1

²⁾ Kanton Solothurn, 711.16

³⁾ Einwohnergemeinde Günsberg: Reglement über die Wasserversorgung 700, Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren 790.3, Gebührentarif

⁴⁾ Kanton Solothurn, 711

² Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates kann beim Baudepartement des Kantons Solothurn und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde eingereicht werden.

³ Beschwerden sind schriftlich und begründet, innert 10 Tagen vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet, einzureichen.

§ 4 Die Bauherrschaft hat der Bau- und Werkkommission folgende Baustadien zu melden: Baukontrolle, Meldepflicht

- a) Baubeginn;
- b) Errichtung des Schnurgerüstes;
- c) Erstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken;
- c) Vollendung des Rohbaues;
- e) Bauvollendung;
- f) Schutzräume gemäss den speziellen Vorschriften;
- g) eventuelle weitere Meldungen gemäss dem Entscheid der Baubehörde.

§ 5 ¹ Die Bau- und Werkkommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren, die in einem separaten Gebührentarif festgelegt sind. Gebühren

² Die Bau- und Werkkommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

II. Bauvorschriften

§ 6 Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr⁵⁾ kann die Bau- und Werkkommission im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven und privaten Ein- und Ausfahrten Vorschriften für das Freihalten der Sicht verlangen. Sie legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der spezifischen Anforderungen fest, in der Höhe ist der Bereich zwischen 0.50 und 3 m freizuhalten. Sichtzonen

§ 7 ¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

² Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

§ 8 ¹ Die Grösse der Abstellplätze hat den SNV-Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner zu entsprechen. Abstellplätze, Garagevorplätze, Ein-/Ausfahrten

⁵⁾ Kanton Solothurn, 733.11

² Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

³ Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen-, beziehungsweise Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen, sofern durch Baulinien nicht ein grösserer Abstand festgelegt ist oder die Baubehörde in Berücksichtigung besonderer Verhältnisse eine grössere Tiefe vorschreibt.

⁴ Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass deren Benützung den Verkehr nicht gefährdet oder behindert. Insbesondere sind angemessene Ausrundungsradien zu berücksichtigen. Bezüglich des Freihaltens der Sicht gilt § 6.

§ 9 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Bau- und Werkkommission festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Brandruinen, verwahrloste Gebäude

§ 10 Haustüren, Gänge und Treppen müssen folgende Mindestbreiten aufweisen: Türen, Treppen

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
– Haustüren	90 cm	100 cm
– Treppen (zwischen den Handläufen)	90 cm	100 cm
– Gänge, Vorplätze	110 cm	120 cm

§ 11 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Es wird auf die Empfehlung Nr. 358 des SIA verwiesen. Geländer, Brüstungen

§ 12 ¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten in öffentlichem Strassenareal ist die Bewilligung durch die Bau- und Werkkommission erforderlich. Baustellen, Benützung von öffentlichem Grund

² Die Bau- und Werkkommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 13 ¹ In jeder Wohnung ist je nach deren Grösse ein Abstellraum von 2–4 m² zu erstellen. Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern

² Es sind ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.

³ Die Kellerabteile müssen mindestens 4 m² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufweisen.

§ 14 Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Balkone

§ 15 Die Bau- und Werkkommission kann bei Brandmauern, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist. Brandmauern, Gestaltung

§ 16 Sende- und Empfangsanlagen (z.B. Antennen und Parabolspiegel) sind bewilligungspflichtig. Sende- und Empfangsanlagen

§ 17 Fremdwasserfassung, Fremdwasserspeicherung und die dazugehörigen Installationen sind bewilligungspflichtig. Fremdwasser

§ 18 ¹ Terrainveränderungen, welche das Landschafts-, Orts- und Quartierbild beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Terrainveränderungen

² Durch Terrainveränderungen dürfen Biotopie wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen, nicht beeinträchtigt werden.

Zweiter Teil Zonenvorschriften

I. Allgemeines

§ 19 Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:			Zoneneinteilung
– W2a	Wohnzone ein- und zweigeschossig	(AZ = 0.30)	
– W2b	Wohnzone zweigeschossig	(AZ = 0.35)	
– W3	Wohnzone dreigeschossig	(AZ = 0.45)	
– K	Kernzone	(AZ = 0.60)	
– G	Gewerbezone		
– öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.		

§ 20 ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den gültigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn¹⁾ und der Kantonalen Bauverordnung²⁾, sowie den §§ 19 ff dieses Reglementes. Nutzungsvorschriften

² Die wesentlichen Zonenvorschriften sind in der Tabelle Zonenvorschriften im Anhang zusammengefasst.

II. Nutzungsvorschriften

§ 21 ¹ In der Wohnzone W2a sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten zulässig. Wohnzone W2a

² Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.30.

³ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.00 m.

⁴ Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt 0.40.

⁶ Bezüglich den Dachformen gilt § 23 Abs. 6.

§ 22 ¹ In der Wohnzone W2b sind zweigeschossige Wohnbauten zulässig. Wohnzone W2b

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.35.

³ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.

⁴ Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt 0.40.

⁶ Bezüglich den Dachformen gilt § 23 Abs. 6.

§ 23 ¹ In der Wohnzone W3 sind Wohnbauten mit 3 Geschossen zulässig. Wohnzone W3

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.45.

³ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m.

⁴ Die Gebäudelänge darf 35 m nicht überschreiten.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt 0.40.

⁶ Flachdachbauten sind nicht gestattet; zugelassen sind Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung im Bereich von 25–45°. Die Bau- und Werkkommission kann für kleinere An- und Nebenbauten Ausnahmen gestatten, sofern das Quartierbild und die architektonische Gesamtlösung der Überbauung nicht beeinträchtigt werden.

§ 24 ¹ In der Kernzone K sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens 2 Geschossen zulässig. Kernzone K

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.60.

³ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.

⁴ Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.30.

⁶ Bezüglich Dächern, Aufbauten und Einschnitten sowie bei der Anordnung von Dachflächenfenstern müssen die ästhetischen Ansprüche der historischen Dachformen berücksichtigt werden. Die Bau- und Werkkommission kann im Einzelfall bestimmte Formen und Aufbauten oder Einschnitte verbieten und Vorschriften bezüglich Grösse und Anordnung von Dachflächenfenstern erlassen. Im übrigen gilt § 23 Abs. 6 sinngemäss.

⁷ Die Bau- und Werkkommission kann im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Auflagen machen oder Ausnahmen zu den Vorschriften dieses Paragraphen bewilligen. In jedem Fall haben sich Neu- und Ausbauten in Ausmass und Gestaltung der bestehenden Bausubstanz anzupassen. Bei ästhetischen Fragen bezüglich Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann die Baubehörde einen Fachmann beiziehen.

§ 25 ¹ In der Gewerbezone G beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.50 m, die Firsthöhe höchstens 10.00 m. Gewerbezone G

² Die Überbauungsziffer beträgt 0.50.

³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.25.

⁴ Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m. Die Stellung der Gebäude wird im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Fassadengestaltung, Dachformen und Umgebungsgestaltung sowie Materialwahl haben sich den ästhetischen Anforderungen bezüglich Landschaft und Topographie anzupassen. Die Bau- und Werkkommission kann im Einzelfall detaillierte Auflagen erlassen, insbesondere auch was die Bepflanzung im Grüngürtel entlang der Zonengrenze betrifft.

§ 26 ¹ Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Land ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes¹⁾ unterstellt. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

² Es sind höchstens zwei Geschosse zulässig

³ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Dritter Teil Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 27 ¹ Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (Erster Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes des Kantons Solothurn vom 16. Februar 1992⁶⁾ erlassen. Verfahren

² Die Zonenvorschriften (Zweiter Teil) unterliegen dem Verfahren nach den §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn¹⁾.

§ 28 ¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat rückwirkend auf den 1. Juli 1995 in Kraft. Inkrafttreten und Übergangsrecht

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

§ 29 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle früheren, in Widerspruch stehenden Bestimmungen aufgehoben. Aufhebung des alten Rechtes

Genehmigt durch den Gemeinderat am 15. Mai 1995

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995

Einwohnergemeinde Günsberg

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

H. Zuber

H. Zuber

S. Lukesch

S. Lukesch

Genehmigt durch den Regierungsrat am 05.12.95 mit RRB Nr. 2930

⁶⁾ Kanton Solothurn, 131.1

Dr. K. F. ...



Anhang
(§§ 19-26)

1 Zonenvorschriften

11 Tabelle Zonenvorschriften

Zone	Geschlosszahl §§ 16, 17	Maximale Gebäudehöhe §§ 18, 19, 20	Gebäudelänge § 21	Überbauungs- ziffer §§ 35, 37	Grünflächen- ziffer §§ 36, 37	Ausnützung- ziffer § 38
W2a	1+2	7.00 m	25 m	–	0.40	0.30
W2b	2	7.50 m	30 m	–	0.40	0.35
W3	3	10.50 m	35 m	–	0.40	0.45
K	3	7.50 m	30 m	–	0.30	0.60
G	–	7.50 m	40 m	0.50	0.25	–
öBA	2	Firsthöhe 10.00 m 7.50 m	unbeschränkt	0.50	–	–

*) Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978; Kanton Solothurn, 711.61