

EINWOHNERGEMEINDE

HORRIWIL



# BAUREGLEMENT

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen

am 16. Dezember 1999

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

*B. Noll* *M. Herzog*

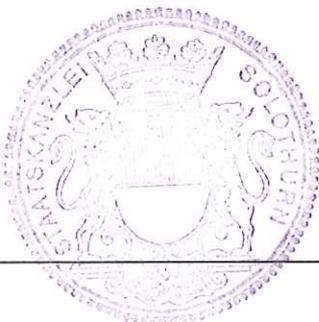
Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1887 vom 19. September 2000

Der Staatsschreiber:

*A. K. F. Schmalzer*

Januar 2000



Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Horriwil folgende Bestimmungen:

*Die kursiven Textteile entsprechen sinngemäss der KBV.*

## I. Allgemeine Bestimmungen

- |   |     |   |
|---|-----|---|
| Zweck und Geltung                           | § 1 | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.</li><li>2) Für alle in diesem Bäureglement nicht geregelten Belange sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bzw. der kantonalen Bauverordnung massgebend.</li><li>3) Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Antennenanlage und die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.</li></ol> |
| Bau- und Werkkommission                     | § 2 | Baubehörde im Sinne der kantonalen Bauverordnung ist die Bau- und Werkkommission, welcher auch die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung obliegt.   |
| Beschwerde im Bau-<br>bewilligungsverfahren | § 3 | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Gegen Entscheide und Verfügungen der Bau- und Werkkommission kann beim Bau-Departement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.</li><li>2) Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.</li></ol>  |

## II. Baugesuch / Baubewilligung

- |                        |     |   |
|------------------------|-----|---|
| Baugesuch              | § 4 | <p>1) Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.</p> <p>2) <i>Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Umbauten, Anbauten und Aufbauten</i></li><li>• <i>Änderung der Fassadenstruktur, Dachfenster</i></li><li>• <i>Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten</i></li><li>• <i>Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe, etc.</i></li><li>• <i>Garten- und Hallenbassins</i></li><li>• <i>Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen</i></li><li>• <i>Heizungs- und Feuerungsanlagen</i></li><li>• <i>Terrainveränderungen, Aufschüttungen</i></li><li>• <i>Einfriedungen und Stützmauern</i></li><li>• <i>Reklamen, Schaukästen usw.</i></li><li>• <i>Sonnenkollektoren</i></li><li>• <i>Parabolantennen</i></li></ul> <p>3) Für die Baugesuchseingabe ist die Baugesuchsmappe der Einwohnergemeinde Horriwil zu verwenden.</p> |
| Inhalt des Baugesuches | § 5 | <p>Das Baugesuch ist im Doppel, mit allen auf der Baugesuchsmappe aufgeführten Unterlagen einzureichen. Werden die verlangten Unterlagen nicht, oder nur unvollständig eingereicht, wird das Baugesuch zur Ergänzung oder Überarbeitung an den Gesuchsteller zurückgewiesen.</p>  |
| Baukontrollen          | § 6 | <p>Sämtliche auf der Rückseite der Baugesuchsmappe aufgeführten Baustadien müssen der Bau- und Werkkommission rechtzeitig zur Durchführung der erforderlichen Kontrollen und Abnahmen gemeldet werden.</p>  |
| Gebühren               | § 7 | <p>1) Die Bau- und Werkkommission erhebt für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens und die Überwachung der Bauten Gebühren. Diese werden im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren geregelt.</p>   |

- 2) Die Bauherrschaft hat die Kosten zu tragen, welche durch die von der Bau- und Werkkommission verfügten Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch sowie den Beizug des Geometers oder eines zur Beurteilung des Baugesuches erforderlichen Experten entstehen.
- 3) Die Baubewilligung wird erst nach Begleichung der Baubewilligungsgebühren rechtskräftig.
- 4) Bei nicht zur Ausführung gelangenden Bauten kann auf Gesuch des Bewilligungsempfängers die Hälfte der Baubewilligungsgebühren rückerstattet werden.
- 5) Die Bau- und Werkkommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Begleichung abhängig machen.

### III. Bauvorschriften

#### Gebäudehöhe / Ausbau Dachgeschoss

Gebäudehöhen

§ 8

- 1) Die Gebäude- bzw. Firsthöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften.
- 2) Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt überschritten werden. Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen.

Ausbau Dachgeschoss

§ 9

*Der Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn:*

- *bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0.80 m betragen.*
- *eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich ist und insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen sprechen.*

Grenz-, Gebäude- und Baulinienabstände

Grenzabstände  
Baulinien

§ 10 1) *Die minimalen Grenzabstände richten sich nach der Gebäudelänge und Geschosszahl und sind im Anhang 2 der kantonalen Bauverordnung abschliessend festgelegt. Sie betragen bis zu einer Gebäudelänge von 11.99 m in der Zone:*

W1 - eingeschossige Bauten 2.00 m  
W2 - Bauten 3.00 m  
OeBA - dreigeschossige Bauten 4.00 m

2) Für industrielle und gewerbliche Bauten gelten die Grenzabstände gemäss kantonalen Bauverordnung (§ 24 KBV).

3) Für Nebenbauten wie Carports, Gerätehäuschen, Kleintierställe usw. kann der Baulinienabstand längs Gemeindestrassen bis auf 2.0 m reduziert werden.

Ungleiche Grenzabstände

§ 11 *Durch nachbarliche Verständigung und Genehmigung der Bau- und Werkkommission kann der Grenzabstand auf die beiden Nachbarliegenschaften ungleich verteilt werden.*

Gebäudeabstand

§ 12 1) *Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf dem selben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.*

2) *Die Gebäudeabstandsvorschriften gelten auch dann, wenn der Grenzabstand nach § 11 ungleich verteilt wird.*

Tret- und  
Radwenderecht

3) *Entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zur Wahrnehmung des Tret- und Radwenderechtes (§ 260 EG ZGB) ein Streifen von mindestens 0.50 m Breite frei zu halten.*

Ausnützungsziffer / Grünflächenziffer

Ausnützungsziffern  
Grünflächenziffern

§ 13 Die Ausnützungsziffern der jeweiligen Wohnzonen sowie die Grünflächenziffern werden in den Zonenvorschriften festgelegt.

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- |                                  |      |  |
|----------------------------------|------|--|
| Abstellplätze für Motorfahrzeuge | § 14 | <p>1) Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.</p> <p>2) Bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen kann die Bau- und Werkkommission zusätzliche Abstellplätze verlangen, wenn die Erstellung notwendig und zumutbar ist.</p> <p>3) Die Beseitigung oder Zweckänderung bestehender Abstellplätze bedarf der Bewilligung durch die Bau- und Werkkommission.</p> <p>4) Abstellplätze vor Garagen, welche senkrecht zur Strasse stehen, haben von der Grundstücksgrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufzuweisen.</p> |
|----------------------------------|------|--|

Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

- |  |      |  |
|--|------|--|
| Einfriedungen längs Gemeindestrassen               | § 15 | Bei Einfriedungen längs Gemeindestrassen, Flurwegen und Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.  |
| Bäume und Sträucher entlang von Strassen und Wegen | § 16 | Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeinde- und Privatstrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m auf die Grundstücksgrenze zurückzuschneiden.<br>Über Gehwegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. |

Sparen von Energie

- |  |      |  |
|--|------|--|
| Gebäudeisolation   | § 17 | 1) Bauten sind so gegen Wärmeverluste zu isolieren, dass der Verbrauch von Energie möglichst gering ist. Der energietechnische Massnahmenachweis ist zu erbringen. Die Kontrolle geht zu Lasten der Bauherrschaft. |
| Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung | § 18 | 1) Zentral beheizte Neubauten bei mehreren Wärmebezügern sind mit den nötigen Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs (Heizenergie und Warmwasser) auszurüsten.  |

- 2) Beheizte Räume sind mit Einrichtungen zu versehen, die es ermöglichen, die Raumtemperatur einzeln einzustellen und selbsttätig zu regeln.
- 3) Wo Erfassungsgeräte installiert sind, müssen die Kosten des Wärmeverbrauchs überwiegend nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden. Die Wohnungslage und der Zwangswärmekonsum sind zu berücksichtigen.

### Gesundheitsschutz

Nebenräume in  
Mehrfamilienhäusern

- § 19
- 1) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu erstellen.
  - 2) Mehrfamilienhäuser haben ausreichende und zweckdienliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. aufzuweisen.
  - 3) Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein Containerplatz in genügender Grösse zu erstellen.

Rücksicht auf  
invalide Personen

- § 20
- 1) Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern legt die Bau- und Werkkommission die erforderlichen Bedingungen fest, um diese Bauten auch gehbehinderten Personen gut zugänglich zu machen.
  - 2) Die Bau- und Werkkommission kann vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für gehbehinderte Personen besonders gut eignen.

### Natur- und Heimatschutz

Terrain-  
veränderungen

- § 21
- 1) *Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegenden Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.*
  - 2) *Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts- oder Quartierbild beeinträchtigt wird.*

- 3) Terrainauffüllungen dürfen an der Grundstücksgrenze gemessen in der Ebene 0.60 m und am Hang (grösser als 8 % Neigung) 1.20 hoch geschüttet werden. Höhere Auffüllungen sind einer 4.00 m breiten, horizontalen Berme abzustufen.

#### Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

- |                             |      |  |
|-----------------------------|------|--|
| Benützung fremden Eigentums | § 22 | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Der öffentliche Grund darf für Ablagerungen, Gerüste und Bauplatzinstallationen nur mit Zustimmung der Bau- und Werkkommission benutzt werden. Allfällig entstandene Schäden hat der Verursacher auf seine Kosten zu beheben.</li><li>2) Die Bauhörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.</li></ol> |
| Baustellenabfälle           | § 23 | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Baustellenabfälle sind soweit als möglich getrennt zu sammeln und gemäss den Weisungen der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV) und der Solothurner Entsorgungsgesellschaft (SEG) zu entsorgen.</li><li>2) Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist verboten.</li></ol>   |

#### **IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

- |                                  |      |  |
|----------------------------------|------|--|
| Verfahren                        | § 24 | Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.  |
| Inkrafttreten und Übergangsrecht | § 25 | <ol style="list-style-type: none"><li>1) Das Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2000 in Kraft.</li><li>2) Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.</li></ol> |
| Aufhebung des alten Rechts       | § 26 | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement der Einwohnergemeinde Horriwil vom 2. September 1991 aufgehoben.  |