

B a u o r d n u n g

der

Einwohnergemeinde Langendorf
(Ergänzung zum Baureglement)

B a u o r d n u n g
der
Einwohnergemeinde Langendorf
(Ergänzung zum Baureglement)

I. Geltungsbereich

§ 1

¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Langendorf.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung für Neu-, Um-, An- oder Aufbauten jeder Art.

³An Gebäuden, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen Um-, An- oder Aufbauten nur vorgenommen werden, sofern, die neuen Teile diesen Vorschriften genügen.

II. Zoneneinteilung

§ 2

Das Gebiet der Gemeinde Langendorf ist in vier Zonen eingeteilt, die im Zonenplan 1:2500 eingetragen sind. Die Zonen sind wie folgt bezeichnet:

Wohnzonen

Zone I mit 1 Geschoss
Zone II mit 1 oder 2 Geschossen
Zone III mit 2 oder 3 Geschossen
Zone IV mit 3 oder 4 Geschossen

Industriezone

Fabriken und erheblich störende Gewerbebetriebe

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grüngebiete und Gebiete für Bauten von öffentlichem Interesse

Landwirtschaftszone

Landwirtschaftliche Gebiete mit Wald
(Vgl. § 9 kant. Baugesetz)

III. Allgemeine Zonenvorschriften

Anpassung

§ 3

¹Neu-, Um-, An- und Aufbauten sind in Proportionen (Länge zur Breite zu Höhe), Dachform, Bauart und Materialien (Massivbau, Holzbau etc.) und farbige Gestaltung so in die Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtüberbauung erreicht wird.

²Die Baubehörde hat Bauprojekten, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild verunstalten oder wesentlich beeinträchtigen, die Bewilligung zu verweigern.

(Vgl. § 41 kant. Normalbaureglement)

(Normalbaureglement =NBR)

IV. Vorschriften für die Wohnzonen

a) Zonenfremde Bebauung

§ 4

Die Erstellung von Fabriken und erheblich störender Gewerbebetriebe in dieser Zone ist untersagt.

b) Geschosszahl, Ausbau des Dach- und Untergeschosses,
Höhenlage, Dachneigung

Geschosszahl

§ 5

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Ein-
schluss des Erdgeschosses beträgt:

- Wohnzone I 1
 - Wohnzone II 1 oder 2
 - Wohnzone III 2 oder 3
 - Wohnzone IV 3 oder 4
- (Vgl. § 17 kant. NBR)

Ausbau des Dachge-
schosses

§ 6

¹Ein Ausbau des Daches ist in allen Zonen zu-
lässig.

²In Gebäuden, bei denen das Dachgeschoss ausge-
baut wird, darf die Kniewandhöhe maximal 1,10 m be-
tragen.

(Vgl. § 42 Abs. 4 kant. NBR und § 20 Bauordnung)

Untergeschoss

§ 7

¹Ein Ausbau des Untergeschosses ist in allen
Zonen zulässig.

²Bei Ausbau des Untergeschosses darf die ge-
samte Innenfläche von Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und
Nebenräumen im Untergeschoss höchstens die Hälfte
der Gesamtgrundfläche des Erdgeschosses (Aussen-
masse) betragen. Wenn die gesamte ^{Aussenmasse} Innenfläche eines
Untergeschosses die Hälfte der Gesamtgrundfläche des
Erdgeschosses übersteigt, so wird es als Vollgeschoss
angerechnet.

Höhenlage

§ 8

Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht mehr
als 1 m über der höchsten Stelle des gewachsenen
Erdbodens am Umfang des Hauptgebäudes liegen. Diese
Beschränkung fällt dahin, wenn die für die betref-
fende Zone zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht
erreicht wird.

Dachneigung

§ 9

¹Bei Ziegeldächern muss die Dachneigung von Wohnhäusern einschliesslich Dachaufbauten mindestens 36% ($19^{\circ} 48'$) betragen.

²Bei Schiefer- und Metalldächern, welche über 50% ($26^{\circ} 34'$) und bei Ziegeldächern, welche über 80% ($38^{\circ} 40'$) Neigung aufweisen, sind Schneefänge anzubringen, sofern die Gebäude an öffentliche Strassen oder öffentliche Anlagen abgrenzen.

(Vgl. § 21 Abs. 5 und 6 kant. NBR)

c) Grenz- und Gebäudeabstände, gemeinsames Bauen von Gebäuden auf die Baulinie, Baulänge, Abstand von Strassen ohne Baulinien etc., vorspringende Bauteile, eingeschossige An- und Nebenbauten

Grenzabstand

§ 10

¹Die Gebäude müssen mindestens 3 m Grenzabstand vom Nachbargrundstück einhalten.

²Ist eine Fassade länger als 12 m, so ist in den Zonen III und IV der Grenzabstand, senkrecht zu ihr gemessen, um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern. Er braucht aber nicht mehr als 10 m zu betragen. Eingeschossige Anbauten sind bei der Berechnung dieser Mehrlänge nicht zu berücksichtigen.

(Vgl. § 18 Abs. 1 kant. NBR)

Gebäudeabstand

§ 11

¹Der Gebäudeabstand bemisst sich bei Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken nach der Summe der beiden Grenzabstände; bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird er bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

(Vgl. § 18 Abs. 3 kant. NBR)

Messvorschrift

§ 12

Die Abstände werden von den Umfassungswänden der Gebäude aus gemessen.

(Vgl. § 18 Abs. 1 kant. NBR)

Ungleiche Verteilung des Gebäudeabstandes auf die Liegenschaften

§ 13

Durch nachbarliche Verständigung und mit Genehmigung der Baubehörde kann der Abstand zwischen Gebäuden auf die in Betracht fallenden Liegenschaften ungleich verteilt werden.

(Vgl. § 18 Abs. 4 kant. NBR)

Gemeinsames Bauen von Gebäuden auf die Grenzlinie

§ 14

Bei Verständigung der Nachbarn und bei Zustimmung der Baubehörde können Gebäude gemeinsam auf die Grenzlinie gebaut werden.

(Vgl. § 18 Abs. 5 kant. NBR)

Baulänge

§ 15

¹Die Länge von Gebäuden ist auf 24 m beschränkt.

²Unter Einwilligung der Baubehörde kann diese Länge überschritten werden.

Abstand von Strassen ohne Baulinien, Wasserläufen und Waldrändern

§ 16

¹Von öffentlichen Strassen ohne Baulinien und Wasserläufen müssen die Baufluchten mindestens 4 m entfernt sein. Der Gebäudeabstand von Waldrändern richtet sich nach dem kantonalen Gesetz betreffend das Forstwesen.

²Diese Baubeschränkungen finden auch Anwendung auf den Wiederaufbau bis zum Erdgeschoss abgebrochener oder zerstörter Gebäude.

(Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 und § 19 kant. NBR)

Vorspringende
Bauteile

§ 17

¹Erker, Veranden, Balkone, Vordächer und ähnliche Vorbauten, dürfen bis 1,20 m über die Baulinie hinausragen, wenn deren unterste Begrenzung mindestens 4 m über dem Trottoir bzw. 4,20 m über dem Niveau der Fahrbahn liegt.

²Dachvorsprünge von maximal 1 m Auskragung sind gestattet.

³Kleinere Vorsprünge, wie Fenster- und Türeinfassungen, Gesimse und Dachabfallrohre, dürfen nicht mehr als 20 cm in den Mindestgrenzabstand hinein- und über die Baulinie hinausragen.

⁴Bei beweglichen Sonnenstoren darf die grösste Ausladung nicht näher als 1 m an den vorgesehenen Strassenrand reichen. Die unterste Begrenzung der festen Konstruktion muss mindestens 2,50 m über dem Niveau des Trottoirs liegen.

(Vgl. § 21 Abs. 3, 4 und 7 und § 18 Abs. 1 kant. NBR)

Eingeschossige An-
und Nebenbauten

§ 18

¹Die Baubehörde kann für eingeschossige An- und Nebenbauten die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände oder deren Erstellung an oder auf der Grenze bewilligen, unter der Voraussetzung, dass diese Bauten

- a) eine geordnete Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigen;
- b) nur Läden, Arbeitsräume für nicht störende Gewerbe, Garagen, Abstellräume oder offene Gartenhallen enthalten;
- c) den Zutritt zur rückwärtigen Freifläche für die Feuerwehr nicht behindern;
- d) folgende Ausmasse nicht überschreiten:
 - Gebäudefläche pro Bauparzelle 30 m²
 - Traufhöhe 3,5 m
 - Firsthöhe 5 m

²Für die Erstellung solcher Bauten an oder auf der Grenze oder mit einem Grenzabstand von weniger als 2 m ist zudem die Zustimmung des Nachbarn erforderlich

d) Stellung der Gebäude zur Baulinie bzw. Strasse, Dachaufbauten und -einschnitte, Holzkonstruktion, Reklameeinrichtungen

Stellung der Gebäude zur Baulinie bzw. Strasse

§ 19

¹Die Parallelstellung der Gebäude zur Baulinie bzw. Strasse ist die normale Stellung. Es darf bei den üblichen Grundstückstiefen in der Regel nur je ein Gebäude errichtet werden, so dass zwischen zwei Strassen nur zwei Häuserreihen entstehen.

²Die Querstellung oder eine andere Abweichung von der Parallelstellung kann von der Baubehörde zugelassen werden, wenn die Form des Grundstückes, die Sonnenlage oder andere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dachaufbauten und -einschnitte

§ 20

¹Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf einschliesslich der Treppenhauseaufbauten $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Stirnseite von Aufbauten ist gegenüber der Fassadenfläche im darunterliegenden Stockwerk mindestens 5 cm zurückzusetzen. Schleppdächer sind mindestens 40 cm unterhalb der First anzusetzen.

²Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

(Vgl. § 42 Abs. 1-3 kant. NBR)

Holzkonstruktion

§ 21

Umfassungswände in Holzkonstruktion sind nur für alleinstehende Bauten zulässig. Wohngebäude in Holz dürfen höchstens zwei Vollgeschosse enthalten; ein Ausbau des Daches und des Untergeschosses ist zulässig (§§ 6 und 7). Der Abstand solcher Bauten von

einem andern Wohngebäude hat mindestens 10 m zu betragen.

(Vgl. § 18 Abs. 6 kant. NBR)

Reklameeinrichtungen
(Firmenanschriften)

§ 22

Reklameeinrichtungen und Firmenanschriften welche dem Orts- und Strassenbild zur Unzierde gereichen, sind untersagt. Im weitern gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Motor-, Fahrzeug- und Fahrradverkehr und der kantonalen Verordnung über die Beschränkung der Aussen- und Strassenreklame.

(Vgl. § 43 kant. NBR)

e) Terraingestaltung

Terrainauffüllungen,
Abgrabungen,
Futter- oder
Stützmauern

§ 23

¹Für Terrainauffüllungen, Abgrabungen, Futter- oder Stützmauern und dergleichen ist die Bewilligung einzuholen.

²Diese ist zu verweigern, wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild verunstaltet oder wesentlich beeinträchtigt wird oder sich sonst wesentliche Nachteile einstellen würden.

V. Vorschriften für die Industriezone

Zweck der Zone

§ 24

Die Industriezone ist für die Ansiedlung der Fabriken und erheblich störende Gewerbebetriebe bestimmt, die in Wohngebieten untersagt sind.

Zonenfremde
Bebauung

§ 25

In dieser Zone ist die Erstellung von Bauten, die nicht Zwecken der Industrie oder des Gewerbes dienen, wie Wohngebäude oder Wohn- und Schlafräume in bestehenden Gebäuden, unzulässig. Von diesem Verbot sind ausgenommen Wohnungen für Abwart- und

Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus Betriebsrücksichten erforderlich ist.

VI. Vorschriften für die öffentlichen Grünflächen

Umfang und Zweckbestimmung der Zone

§ 26

Die Zone umfasst:

- a) Gebiete für die nachfolgenden Zwecke:
 - Hygienischer Schutz und ortsbauliche Gliederung
Trenngürtel zwischen Industrie- und Wohngebieten
 - Erholung: Öffentliche Grünanlagen, Sportanlagen etc.
 - Verschiedenes: Friedhof und ähnliches
- b) Gebiete mit Bauten von öffentlichem Interesse, die entsprechende Freiflächen benötigen, wie Schulhäuser, Turnhalle, Gemeindehaus, Schützenhaus, Kirchen, Anstalt.

Erwerb und Belastung nicht gemeindeeigener Grundstücke oder Grundstücksteile

§ 27

Grundstücke oder Grundstücksteile in dieser Zone, die nicht zum Eigentum der Gemeinde gehören, können durch gütliche Vereinbarung mit dem Landeigentümer zugunsten der Öffentlichkeit erworben oder gegen Entschädigung mit einer Baubeschränkung belastet werden.

Enteignung

§ 28

Die Gemeinde hat die Befugnis, beim Scheitern der Verhandlungen im Sinne der entsprechenden Vorschriften an den Kantonsrat ein Enteignungsbegehren zu stellen.

Gebäudeabstand

§ 29

Bei baulichen Dominanten (Kirchen, Schulhäuser etc.) soll der Gebäudeabstand in der Regel mindestens der Traufhöhe entsprechen.

(Vgl. § 18 Abs. 2 kant. NBR)

VII. Bestimmungen für die Landwirtschaftszone

Umfang der Zone

§ 30

Die Landwirtschaftszone umfasst:

- a) die landwirtschaftlich bebauten Flächen mit zugehörigen Bauten;
- b) die Waldbestände, einschliesslich Waldlichtungen;
- c) das landwirtschaftliche Gebiet der Heil- und Pflegeanstalt "Rosegg".

Massnahmen zur Einhaltung der Zoneneinteilung

§ 31

In dieser Zone erstellt die Gemeinde für Bauvorhaben keine öffentlichen Werke (Strassen, Kanalisation und Elektrizitätsleitungen), solange in der ausgeschiedenen Wohnzone genügend Land erhältlich ist.
(Vgl. § 7 Ziff. 8 kant. Baugesetz)

Bauten zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken

§ 32

§ 31 gilt nicht für Bauten, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken oder den Gemeinschafts- oder Versorgungsbedürfnissen der landwirtschaftlich Tätigen dienen.

VIII. Spezielle Vorschriften über die Gestaltung der Quartiere und Ausnahme-Bewilligungen

Spezielle Vorschriften für die Gestaltung der Quartiere

§ 33

Als Bestandteil des speziellen Bebauungsplanes können für einzelne Quartiere und Grundstücke Vorschriften über die Situation der Bauten im Grundstück und zu den bestehenden und künftigen Nachbargebäuden und andere Bestimmungen über die spezielle Bauordnung erlassen werden.

(Vgl. § 7 Ziff. 7 kant. Baugesetz)

Ausnahme-Bewilligungen

§ 34

¹Die Baubehörde kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen bewilligen, soweit sie dem Zwecke nicht widersprechen und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

²Dies gilt insbesondere:

- a) wenn ein selbständiges Grundstück wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestanden haben, nicht überbaut und die Möglichkeit der Ueberbauung nicht geschaffen werden kann;
- b) wenn es sich um eine einheitliche Ueberbauung eines grössern Geländes handelt und durch die Ausnahmen eine hygienisch und ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden kann;
- c) wenn es sich um eine Gärtnereianlage oder um landwirtschaftliche Bauten handelt.

IX. Etappenplan

§ 35

¹Die Gemeinde stellt für das nicht überbaute Wohngebiet einen Plan der etappenweisen Ueberbauung auf. Sie kann auch nur einen Plan für einzelne Baustapfen auflegen.

²Die Gemeinde erstellt für Bauvorhaben, die ausserhalb des Gebietes der in Kraft gesetzten Etappe liegen, keine öffentlichen Werke (Strassen, Kanalisation, Elektrizitätsleitungen).

(Vgl. § 9 und § 7 Ziff. 8 kant. Baugesetz)

X. Schlussbestimmungen

§ 36

¹Die Bauordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu behandeln.

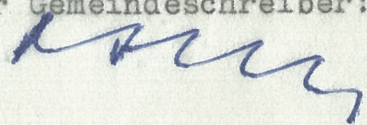
³Durch diese Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften des Baureglements aufgehoben.

Langendorf, 30. Mai 1952

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Ammann:



Der Gemeindegemeinder: 

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 4760 genehmigt.
Solothurn, den 9. Dez. 1952.

Der Staatsschreiber:

