



Baureglement

der

**Einwohnergemeinde
Walterswil SO**

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

BAUREGLEMENT

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck und Geltung
1	Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Walterswil.
2	Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.
§ 2	Zuständigkeit und Beschwerde im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV)
1	Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Bau- und Werkkommission (Baubehörde).
2	Gegen Verfügungen der Bau- und Werkkommission kann innert 10 Tagen beim kantonalen Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.
§ 3	Publikationsorgan
1	Das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Walterswil ist im Baubewilligungsverfahren der Niederämter Anzeiger.
2	Die Einsprachefrist beträgt 14 Tage ab Erscheinungsdatum.

2. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (§ 3 ff KBV)

§ 4	Baugesuche
•	Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind beim Ressortchef „Bauwesen“ zu beziehen.

- Baugesuche sind im Doppel an die Bau- und Werkkommission zu richten.

§ 5 Baukontrollen

- 1 Zur Vornahme von Kontrollen hat der Bauherr, respektive die Bauleitung der Bau- und Werkkommission folgende Baustadien anzuzeigen:
Baubeginn
 - Erstellen des Schnurgerüstes
 - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
 - bei Schutzraumpflicht: Schutzraumarmierungen vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken
 - Vollendung des Rohbaus
 - vor Bezug und Benützung der Baute.
- 2 Für diese Meldungen sind die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldekarten zu benützen.
- 3 Vor der Meldung zur Abnahme des Schnurgerüstes hat sich der Bauherr, respektive die Bauleitung zu vergewissern, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

§ 6 Gebühren (§ 13 KBV)

- 1 Für die Beurteilung der Gestaltungspläne, von Vorentscheiden, die Prüfung der Baugesuche, die Baukontrollen sowie eventuelle zusätzliche Bearbeitungen von Unterlagen erhebt die Bau- und Werkkommission Gebühren gemäss Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren.
- 2 Die Bau- und Werkkommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Einrichtungen von deren Leistungen abhängig machen.
- 3 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z.B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchunterlagen entstehen, werden separat verrechnet.

Die Bau- und Werkkommission kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zur Beurteilung verlangen.

Für Nachkontrollen infolge Nichteinhaltung der Vorschriften wird eine Gebühr erhoben. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Nachführungsgeometers entstehen.

- 4 Geometerkosten für Abnahme des Schnurgerüstes gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind direkt zu bezahlen.

3. Bauvorschriften

a) Verkehr, Erschliessung

§ 7 Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze

- 1 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse liegen, müssen von der Strassen- respektive Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.
- 2 Pro Wohnung oder 100 m² Bruttogeschossfläche ist 1 Abstellplatz von mindestens 3 x 5 m zu erstellen (siehe auch SNV-Normen).
- 3 Alternative: Für die Grösse der Abstellplätze gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Normen).
- 4 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 5 Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet werden.
- 6 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

§ 8 Freibäder

- 1 Freibäder, die nicht mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain ragen, haben einen Abstand von 2 m zur Nachbargrenze einzuhalten.
- 2 Wird das gewachsene Terrain mehr als 50 cm überragt, beträgt der Grenzabstand 4 m.

§ 9 Baulinien zu Strassen

- 1 Sofern nichts anderes bestimmt ist (in Gestaltungsplänen, Erschliessungsplänen usw.) beträgt der Abstand an öffentlichen Strassen 4 m und an Fusswegen 2 m.
- 2 Für Einfriedigungen, Stützmauern usw. siehe § 49 KBV.
Die Vorschrift über die Bankette gemäss § 49 Abs. 2 KBV gilt auch für Gemeindestrassen.

- 3 Hinweis: Für die Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen siehe § 140 PBG, 46 ff. KBV sowie Anhang V Abb. 1 KBV.

§ 10 Sichtbereiche

- 1 Sträucher, Hecken und Bäume sind soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert; bei rechtwinkligen Ausfahrten und Einmündungen in der Regel 2.50 m vom Strassenrand entfernt auf eine Sichtlänge von 35 m bei Erschliessungsstrassen resp. 45 m bei Sammelstrassen.
- 2 Hinweis: Für die Sichtzonen siehe § 50 Abs. 2 KBV, sowie § 23 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr.

§ 11 Meteorwasserversickerung

- 1 Vorplätze und Wege auf privatem Grund dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes oder aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 2 Wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist bei Neubauten das Meteorwasser von Dächern und Plätzen am Ort versickern zu lassen.
- 3 Die Baubehörde kann die örtliche Versickerung des Meteorwassers von Dächern und Plätzen auch bei Umbauten und baulichen Veränderungen verlangen, wenn dies verhältnismässig und zumutbar ist.

§ 12 Werkleitungen

- 1 Alle neuen Werkleitungen müssen im Boden verlegt werden.
- 2 Die Gemeinde kann im Zuge von Sanierungen von Werkleitungen Eigentümer oberirdischer Leitungen verpflichten, diese zusammen mit den gemeindeeigenen Werkleitungen im Boden zu verlegen.

b) Sicherheit

§ 13 Feuersicherheit (§ 54 KBV)

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung und der Feuerpolizei.

§ 14 Türen, Gänge, Treppen und Balkone (§ 54 KBV)

- 1 Bei Haustüren, Gängen und Treppen dürfen folgende Mindestbreiten nicht unterschritten werden:
- | | Ein- und Zweifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser |
|------------------|-----------------------------|--------------------|
| Haustüren | 90 cm | 100 cm |
| Treppen | 90 cm | 110 cm |
| Wendeltreppen | 100 cm | 110 cm |
| Gänge, Vorplätze | 110 cm | 120 cm |
| Podestbreiten | 110 cm | 130 cm |
| Podestlängen | 200 cm | 240 cm |
- 2 Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Gebäudeversicherung.
- 3 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.
- 4 Balkone (ausgenommen Putzbalkone) bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

§ 15 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:
- für 1- und 2 Zimmerwohnungen 4 m²
 - für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern
ist pro Zimmer zusätzlich zu rechnen 1 m²
- 2 Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen, wenn möglich ohne Treppe zu erreichen.

c) Natur- und Heimatschutz

§ 16 Brandruinen, Brandmauern

- 1 Durch Brand oder andere Elementarschäden, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Bau- und Werkkommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

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

3 Für Brandruinen und Brandmauern siehe auch § 54 und § 63 KBV.

§ 17 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen (§ 3 Abs. 2 lit. b und § 63 Abs. 3 KBV) dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen und Biotope wie Tümpel, Sumpfbiete, Hecken und dergleichen nicht zerstören.

2 Hinweis: Für Terrainveränderungen siehe §§ 49 und 63 KBV sowie §§ 17 und 20 NHV (Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

d) Baustellen, Containerplätze

§ 18 Baustellen (§ 65 und 66 KBV)

1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Bau- und Werkkommission.

2 Dafür wird eine Gebühr von Fr. 50.-- bis 300.-- erhoben, die dem Umfang der Benützung entspricht.

3 Die Bau- und Werkkommission kann die Bauarbeiten jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden, oder Zu- und Durchfahrten nicht gewährleistet werden.

4 Werden öffentliche Strassen verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein. Im Unterlassungsfall kann die Bau- und Werkkommission auf Kosten der Verursacher Ersatzvornahme anordnen.

§ 19 Containerplätze

1 Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen ist ein speziell gestalteter Container-Abstellplatz in geeigneter Grösse zu erstellen.

2 Die Bau- und Werkkommission kann dies in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhäusergruppen usw. verlangen.

§ 20 Baustellenentsorgung

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (§ 11 KAV; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

e) Weitere

§ 21 Kompostieranlagen

Die zuständigen Gemeindebehörden legen an geeigneten Orten die notwendigen Anlagen zur Kompostierung von organischem Material fest:

- im Zuge von Erschliessungen;
- im Rahmen der Realisierung grösserer Ueberbauungen;
- im Rahmen von Gestaltungsplänen.

§ 22 Antennen und Empfangsanlagen / Parabolantennen

- 1 Parabolantennen sind nur zulässig, wenn
 - deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm und
 - sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plziert werden (bezüglich Lage und Farbe).
- 2 Die Farbgebung ist an die Umgebung anzupassen.
- 3 Bei Neubauten sind Vorkehrungen zu treffen, dass pro Gebäude nur eine Parabolantenne vorgesehen werden muss.

§ 23 Solaranlagen

Solaranlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören; sie müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein und gestalterisch gut in die Gebäudehülle einbezogen oder in Bodennähe installiert werden.

§ 24 Öffnungszeiten für Betriebe mit Bewirtung

Erweiterungen der Nutzung (Öffnungszeiten, Räumlichkeiten usw.) sind baubewilligungspflichtig.

§ 25 Silos

Die Bau- und Werkkommission kann die Höhe von Silos aus nachbarrechtlichen oder ästhetischen Gründen begrenzen.

§ 26 Reklamen

- 1 Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.
- 2 Die Bau- und Werkkommission kann zur besseren Beurteilung ein Reklamekonzept verlangen.
- 3 Das Plazieren von Veranstaltungshinweisen jeglicher Art ist nur an hierfür bewilligten Vorrichtungen erlaubt.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 27 Verfahren

Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen.

§ 28 Inkrafttreten und Übergang

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

§ 29 Aufhebung alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Insbesondere sind dies:

- Baureglement vom 15. Dezember 1987 (mit RRB Nr. 3717).

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Mai 2003

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 5. Juni 2003

Die Gemeindepräsidentin

Y. von Arx

Yvonne von Arx

Die Gemeindeschreiberin

C. Hunziker

Cornelia Hunziker

Vom Regierungsrat genehmigt am *19. August 2003*

mit RRB Nr. *2003/1440*

Der Staatsschreiber

Dr. K. Elmacher

