



# Baureglement

**Planungsstand**

2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

41.00064

**Datum**

18. Oktober 2024

# Inhaltsverzeichnis

Bemerkungen .....	3
A. Formelle Vorschriften .....	4
§ 1 Geltungsbereich.....	4
§ 2 Zweck und Geltung .....	4
§ 3 Baubehörde .....	5
§ 4 Baukontrolle .....	5
B. Verkehrsvorschriften .....	6
§ 5 Benennung der Strassen.....	6
§ 6 Freihaltung des Strassenprofils.....	6
§ 7 Stützmauern an Gemeindestrassen.....	6
§ 8 Strassenabschlüsse an Gemeindestrassen .....	6
§ 9 Grösse und Anzahl der Abstellplätze .....	7
§ 10 Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze .....	7
§ 11 Ein- und Ausfahrten .....	7
C. Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene .....	8
§ 12 Sichtweiten .....	8
§ 13 Türen, Treppen und Geländer .....	8
§ 14 Nebenräume in Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen .....	8
§ 15 Baustellen .....	9
D. Vorschriften über Ästhetik.....	10
§ 16 Brandruinen und Brandmauern.....	10
§ 17 Terrainveränderungen.....	10
E. Wintergärten .....	11
§ 18 Wintergärten .....	11
F. Inkrafttreten .....	12
§ 19 Inkrafttreten .....	12
§ 20 Anwendung.....	12
§ 21 Aufhebung .....	12
Beschlüsse und Genehmigung .....	13

# Bemerkungen

Der Reglementstext sowie die dazugehörigen Fussnoten sind rechtsverbindlich und unterliegen dem Gemeinderatsbeschluss.

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er zeigt unter anderem die Änderungen zum geltenden Bau- und Zonenreglement auf. Für detailliertere Angaben zu den Änderungen ist der Planungsbericht beizuziehen. Der Kommentar ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeinderatsbeschluss.*

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses.

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 den Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, den Bauzonenplan, Teil Ortskerne im Massstab 1:1'000, den Gesamtplan im Massstab 1:5'000, den Naturgefahrenplan im Massstab 1:5'000 sowie die Strassen- und Baulinienpläne / Klassifizierungspläne im Massstab 1:1'000 Teilplan Flüh, Teilplan Hofstetten Nord und Teilplan Hofstetten Süd mit den nachfolgenden Bauvorschriften.

## A. Formelle Vorschriften

*Änderungen:*

*Die Bestimmung «Gebühren» wird gelöscht, da dies in einem entsprechenden Gebührenreglement geregelt wird.*

### § 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

*Änderungen:*

*Die Ziffer ist neu.*

### § 2 Zweck und Geltung

<sup>1</sup> Dieses Baureglement enthält Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Bauzonenplan, Teil Ortskerne, dem Gesamtplan, den Strassen- und Baulinienplänen / Klassifizierungsplänen sowie dem Naturgefahrenplan die Nutzungsplanung der Gemeinde.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

*Änderungen:*

*Abs. 2: Der Verweis auf die entsprechenden Reglemente für die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge und die Gebühren wird gestrichen. Dafür werden die Inhalte der Nutzungsplanung aufgeführt.*  
*Abs. 3: Dieser Absatz ist neu.*

## § 3 Baubehörde

<sup>1</sup> Die Anwendung des Reglements sowie der kantonalen Erlasse über das Bau-, Planungs- und Umweltrecht sind Sache der Baubehörde (Baukommission).

*Die Baubehörde ist die Baukommission gemäss § 2 KBV.*

*Änderungen:*

*Abs. 2 (Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden) wird gelöscht, da dies bereits in der KBV geregelt ist.*

## § 4 Baukontrolle

<sup>1</sup> Zur Vornahme von Kontrollen hat die Bauherrschaft der Baubehörde folgende Baustadien zu melden:

*Änderungen:*

*punktueller Ergänzung der Auflistung.*

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts (nach vorangegangener Freilegung aller Grenzzeichen)
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Luftschutzarmierungen vor dem Betonieren der Böden, Wände und Decken (Abnahmebestätigung durch den Ingenieur)
- Vollendung des Rohbaus (vor Beginn der Verputzarbeiten)
- Nachweis energietechnische Massnahmen
- Fertigstellung des Baus (vor dem Bezug)

## B. Verkehrsvorschriften

### § 5 Benennung der Strassen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat benennt die Strasse und Wege mit Namen

### § 6 Freihaltung des Strassenprofils

<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von wichtigen Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

<sup>2</sup> Über Trottoirs und Fusswege hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

<sup>3</sup> Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht auf den öffentlichen Strassen beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

### § 7 Stützmauern an Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Die Höhe der Stützmauern soll in der Regel 80 cm nicht übersteigen. Sie wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt.

(§ 49 KBV)

### § 8 Strassenabschlüsse an Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten an Gemeindestrassen, bei welchen noch keine Strassenabschlüsse bestehen und an welchen keine Stützmauern errichtet werden, sind vom Bauherrn, nach speziellen Weisungen der Baubehörde, fachgerechte Strassenabschlüsse zu erstellen.

## § 9 Grösse und Anzahl der Abstellplätze

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

<sup>2</sup> Für die Anzahl und Dimensionierung von Abstellplätzen gilt § 42 KBV resp. gelten die entsprechenden Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

<sup>3</sup> Die Anzahl und Dimensionierung der Veloabstellplätze richtet sich nach SN 40 065 und SN 40 066.

*Änderungen:*

*Abs. 2: Neu wird lediglich auf die VSS verwiesen, statt Masse anzugeben.*

*Abs. 3 wird gelöscht, da auch bei Schräg- oder Längsparkfelder die VSS-Normen gelten.*

*Abs. 3: wird neu hinzugefügt.*

## § 10 Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Bei Anlagen für mehr als vier Autos ist das Wasser durch einen Mineralölabscheider zu leiten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu der Uferschutzzone.

## § 11 Ein- und Ausfahrten

<sup>1</sup> Neue Erschliessungen müssen generell über das Gemeindestrassennetz erfolgen. Ist eine zweckmässige Erschliessung der Grundstücke so nicht möglich, können Ausnahmen durch das Amt für Verkehr und Tiefbau bewilligt werden. Die Ein- und Ausfahrten müssen verkehrstechnisch richtig gestaltet sein und dürfen zu keiner Verkehrsgefährdung führen.

## C. Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene

### § 12 Sichtweiten

<sup>1</sup> Im Strassenraum und auf Parkplätzen in den Vorplatz- und Vorgartenbereichen von Liegenschaften, in denen die Sicherheit es verlangt, resp. die Sichtweiten massgebend werden, muss zwingend die Höhenbereiche des Sichtfelds freigehalten werden. In einem Höhenbereich zwischen 0.5 und 3.0 m muss freie Sicht gewährleistet werden.

*Änderungen:*

*Die Bestimmung ist neu.*

### § 13 Türen, Treppen und Geländer

<sup>1</sup> Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- Haustüren: 100 cm
- Treppen: 110 cm
- Gänge, Vorplätze: 120 cm

*Änderungen:*

*Abs. 2: Es werden keine Masse mehr festgelegt, sondern auf die SIA Norm 358 verwiesen.*

Bei geschützten, schützenswerten und bedeutungsvollen Bauten sowie Erneuerungs-, Ergänzungs- und Neubauten im Ortskern kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden.

<sup>2</sup> Für Geländer und Brüstungen sowie für den Abstand von Latzen und Stäben etc. gilt die Norm 358 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

<sup>3</sup> Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

### § 14 Nebenräume in Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen

<sup>1</sup> Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Abstellplätze für Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Häuser haben Kellerabteile von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine 1-Zimmer-Wohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich aufzuweisen.



## § 15 Baustellen

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Sie verlangt gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren hierfür eine Gebühr, die dem Umfang der Benützung entspricht.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

## D. Vorschriften über Ästhetik

### § 16 Brandruinen und Brandmauern

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde 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.

*Der Abs. 3 wird gelöscht, da keine Verweise auf die KBV gemacht werden.*

### § 17 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen innerhalb der Baulinien von Hecken sind nicht zulässig. Ferner dürfen schützenswerte Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1) nicht beeinträchtigt werden, wie z.B. Quellfluren, Moore, Röhrichte, Trockenrasen, Felsfluren etc.

<sup>3</sup> Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 2:3 (Verhältnis von Höhe zu Länge).

*Terrainveränderungen sind gemäss § 63<sup>bis</sup> KBV zu gestalten. Die Bestimmungen zu Einfriedigungen und Stützmauern befinden sich in § 49 KBV.*

*Der Abs. 2 ist neu.*

## E. Wintergärten

### § 18 Wintergärten

#### § 18.1 Zweck

<sup>1</sup> Wintergärten dienen der nachweislichen Verbesserung der Energiebilanz.

#### § 18.2 Nutzung

<sup>1</sup> Wintergärten sind mehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dürfen nicht beheizt werden.

#### § 18.3 Baumasse

<sup>1</sup> Sie sind in Grösse und Proportionen auf das Gebäude abzustimmen und sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude eine Einheit bilden.

#### § 18.4 Gestaltung

<sup>1</sup> Die beglaste Dachfläche von Wintergärten wird, analog § 64 Abs. 2 KBV, nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch und architektonisch befriedigende Lösung.

*Änderungen:*

*Der Satz «Diese Bestimmung gilt nicht für den Ortskern» wird gelöscht.  
Neu werden Wintergärten auch im Ortskern zugelassen.*

#### § 18.5 Richtlinien

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann Richtlinien über die Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen. Z.B. Schutzmassnahmen, um Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden.

## F. Inkrafttreten

### § 19 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

### § 20 Anwendung

<sup>1</sup> Das Reglement findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

### § 21 Aufhebung

<sup>1</sup> Alle im Widerspruch zum Baureglement stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters Bauzonenplan als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für das Bau- und Zonenreglement aus dem Jahr 2003.

# Beschlüsse und Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Planaufgabe: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Der Staatsschreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_