

**GEMEINDE
ERLINSBACH SO**



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
Formelle Vorschriften	3
§1 Zweck und Geltung	3
§2 Baubehörde	3
§3 Baugesuche	3
§4 Vorentscheid	4
§5 Baubewilligungsverfahren, Publikation und Einsprachen.....	4
§6 Gebühren	4
§7 Baukontrollen	4
Allgemeine Vorschriften	4
§8 Sichtzonen, Bäume und Sträucher.....	4
§9 Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze	5
§10 Abstellplätze.....	5
§11 Spiel- und Aufenthaltsflächen.....	5
§12 Abstände.....	6
§13 Landwirtschaftliche Nutzung entlang Strassen und Wegen	6
§14 Sende- und Empfangsanlagen	6
§15 Baustellen	6
§16 Brandruinen und Brandmauern	6
§17 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern.....	7
§18 Dachflächennutzung.....	7
§19 Solaranlagen	7
§20 Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen	7
§21 Abfall/Containerabstellplätze	7
§22 Hausnummern.....	8
§23 Reklamen.....	8
§24 Abbruch.....	8
§25 Fachgutachten	8
§26 Inkrafttreten	8
§27 Aufhebung alten Rechtes	8

Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz
KBV	Kantonale Bauverordnung
SNV	Normen der Vereinigungen der Schweizerischen Strassenfachmänner
VSS	Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
ZGB	Zivilgesetzbuch

Präambel

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Erlinsbach SO erlässt, gestützt auf §133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und §1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) folgendes **Baureglement**:

Formelle Vorschriften	
§1	Zweck und Geltung
<p>¹ Das Baureglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Erlinsbach SO.</p> <p>² Das Baureglement und das Zonenreglement bilden zusammen mit dem Zonenplan und den Erschliessungsplänen die baurechtlichen Grundlagen der Gemeinde.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.</p> <p>⁴ Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung die Erschliessungsbeiträge und –gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.</p>	
§2	Baubehörde
<p>¹ Der Vollzug dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baubehörde.</p>	
§3	Baugesuche
<p>¹ Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Gemeindeformulare oder auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.</p> <p>² Baugesuche sind mindestens in zweifacher Ausführung sowie digital an die Baubehörde zu richten.</p> <p>³ Der Inhalt der Baugesuche richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.</p> <p>⁴ Baugesuche haben auch einen aktuellen Grundbuchauszug zu enthalten; die Baubehörde kann in besonderen Fällen, insbesondere bei Kleinbauten, auf die Einreichung eines Grundbuchauszuges verzichten.</p> <p>⁵ Für Neubauten (Hauptbauten, inkl. Ersatzneubauten) ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, und es sind verbindliche Angaben zu Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen zu machen. Allfällige Änderungen der Umgebungsgestaltung gegenüber der Baueingabe sind zum gegebenen Zeitpunkt mit der Baubehörde an Ort und Stelle festzulegen und im Umgebungsgestaltungsplan anzupassen. §12 Abs. 3 KBV ist zu beachten.</p> <p>⁶ Bei grossen Überbauungen oder dort, wo bei einem Abbruch mit Wiederaufbau auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden muss, kann die Baubehörde mit der Baueingabe und auf Kosten der Bauherrschaft einen Nachweis über die Finanzierung verlangen.</p> <p>⁷ Des Weiteren kann die Baubehörde jederzeit auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Unterlagen oder Bemusterungen nach §5 Abs. 2 KBV verlangen.</p>	

§4	Vorentscheid
<p>¹ Wünscht die Bauherrschaft vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeiten abzuklären, so kann sie die Baubehörde um einen Vorentscheid ersuchen. Je nach Umfang der Abklärungen kann die Baubehörde eine Gebühr gemäss Reglement erheben.</p> <p>² Ein solcher Vorentscheid bindet die Bau- und Planungskommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleich bleiben. Auf alle Fälle aber nur für die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt berechtigter Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>³ Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind in dreifacher Ausführung sowie digital einzureichen.</p>	
§5	Baubewilligungsverfahren, Publikation und Einsprachen
<p>¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.</p> <p>² Das amtliche Publikationsorgan für Baugesuche ist der Niederämter Anzeiger unter „Gemeinde Erlinsbach SO“.</p> <p>³ Bauprojekte in lärmbelasteten Gebieten sind gemäss Art. 31 LSV und §12 LSV-SO (BGS 812.61) verpflichtet im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten einzureichen.</p>	
§6	Gebühren
<p>¹ Die Baubehörde erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und Gestaltungspläne sowie für die Überwachung des Bauvorganges eine Gebühr gemäss Reglement.</p>	
§7	Baukontrollen
<p>Der Bauherr hat der Baubehörde unaufgefordert folgende Baustadien zu melden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubeginn - Errichtung des Schnurgerüstes; Abnahme durch den zuständigen Geometer auf Kosten des Bauherrn - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken) - Armierung des Schutzraumes; Abnahmebestätigung durch den Bauingenieur - Beendigung des Rohbaus (vor Beginn der inneren Verputzarbeiten) - Fertigstellung der Bauten vor Bezug - Vollendung der Umgebungsarbeiten 	
Allgemeine Vorschriften	
§8	Sichtzonen, Bäume und Sträucher
<p>¹ Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen und private Ein- und Ausfahrten ist die freie Sicht zu gewährleisten, wie es die Verkehrssicherheit erfordert. Die Sichtzonen werden gemäss VSS-Norm definiert und sind nach kantonomer Vorgabe freizuhalten (§50 KBV).</p>	

<p>² Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind von den Eigentümern bis auf die Höhe von 4.20m zurückzuschneiden. Strassenlampen sind freizuhalten.</p> <p>³ Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.</p>	
<p>§9 Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze</p>	
<p>¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind, auch wenn sie sickerfähig sind, so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Gehwegareal zu beanspruchen. Solche Plätze sind grundsätzlich über die Schulter zu versickern. Sickerfähige Beläge sind zulässig (z.B. Humus, Schotterrasen, Rasengittersteine u.a.).</p> <p>² Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.</p>	
<p>§10 Abstellplätze</p>	
<p>¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung und den VSS-Normen Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder zu schaffen.</p> <p>² Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben (§42 Anhang 3 KBV).</p> <p>³ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann – auf Grundlage der kantonalen Bauverordnung und den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (insb. VSS 40 281) – das Angebot an Autoabstellplätzen für alle Nutzungen reduziert werden.</p> <p>⁴ Entlang von privaten und öffentlichen Strassen kann die Baubehörde bei vier und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.</p> <p>⁵ Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.</p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch anzuordnen, sofern die räumlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar sind.</p> <p>⁷ Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich nach VSS 40 065. Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend gedeckte Abstellplätze bei den Hauseingängen vorzusehen. Die technische Ausstattung der Abstellräume hat sich nach VSS 40 066 zu richten und eine angemessene Anzahl Parkplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Veloanhänger, etc.) aufzuweisen. Veloabstellplätze müssen ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein.</p>	
<p>§11 Spiel- und Aufenthaltsflächen</p>	
<p>¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind geeignete Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Aufenthaltsräume für Kinder und Erwachsene zu schaffen und zu unterhalten.</p> <p>² Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen mindestens 15% der oberirdischen Geschossflächen der Wohnnutzungen, im Minimum aber 100 m²</p>	

<p>ausmachen. Sie sind hochwertig zu gestalten (z.B. hoher Grünanteil, Bepflanzungen, Beschattung u.a.)</p> <p>³ Können diese Flächen aus Platzgründen nicht realisiert werden, ist eine Ersatzabgabe gemäss entsprechendem Spezialreglement zu leisten.</p>	
§12	Abstände
<p>¹ Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 0.50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Heckenpflanzen ist der Stock mit einem Abstand von mindestens 0.80 m zum Fahrbahnrand zu setzen. Im Übrigen gelten die Erschliessungspläne und die kantonale Bauverordnung.</p>	
§13	Landwirtschaftliche Nutzung entlang Strassen und Wegen
<p>¹ Werden an Strassen und Flurwegen anstossende bebaute oder unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.</p> <p>² Die Bankette sind vom Grundeigentümer oder Pächter zu unterhalten.</p> <p>³ Werden öffentliche Strassen und Wege bei landwirtschaftlichen Arbeiten oder bei Bauarbeiten verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein. Im Unterlassungsfalle kann die Baubehörde auf Kosten der Verursacher Ersatzmassnahmen anordnen.</p>	
§14	Send- und Empfangsanlagen
<p>¹ Send-, Empfangsanlagen und Aussenantennen (Satellitenschüssel ab Ø 0.80 m) sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Aussenantennen sind dort, wo sie ästhetisch störend wirken, nicht zulässig.</p> <p>³ Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Send- und Empfangsanlagen, soweit es sich um Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit handelt (Feuerwehr, Polizei).</p>	
§15	Baustellen
<p>¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde und ist gebührenpflichtig.</p> <p>² Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallation verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.</p> <p>³ Strassensperrungen und -aufbrüche sind der Baubehörde mittels entsprechenden Formulars frühzeitig zu melden, damit sie das Notwendige veranlassen kann.</p>	
§16	Brandruinen und Brandmauern
<p>¹ Durch Brand und andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innerhalb einer von der Baubehörde festgesetzten angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.</p> <p>² Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts- oder Strassenbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung machen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.</p>	

§17	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern (ab 6 Wohnungen) sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für 1- und 2-Zi-WHG: 6.00 m² - ab 3-Zi-WHG pro Zimmer: 2.00m² <p>² Die Häuser haben ausreichend Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.</p>	
§18	Dachflächennutzung
<p>¹ Flachdächer sind zwecks ökologischer Aufwertung und Regenwasserretention naturnah zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Als Terrassen genutzte Flächen sind ausgenommen.</p>	
§19	Solaranlagen
<p>¹ Solaranlagen sind bewilligungspflichtig in folgenden Zonen/Lagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Erhaltungs- und Kernzonen und im Ortsbildschutzperimeter; - an im Bauzonen- oder Gesamtplan bezeichneten Kulturobjekten; - in dem im Bauzonen- oder Gesamtplan bezeichneten übrigen Schutzzonen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, überkommunale Schutzzonen/-gebiete). <p>Sie können gestattet werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, aus blendfreiem Material hergestellt sind und gestalterisch gut in die Gebäudehülle einbezogen sind.</p> <p>Nach Art. 18a RPG dürfen Solaranlagen Kulturdenkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	
§20	Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen
<p>¹ Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.</p> <p>² Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Hecken oder andere erhaltenswerte Naturobjekte zerstört oder beeinträchtigt würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.</p> <p>³ Neubauten sind so in das gewachsene Terrain anzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben notwendig werden. Die Baukuben sind wo nötig zu staffeln.</p>	
§21	Abfall / Containerabstellplätze
<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen und bei Wohnsiedlungen ist ein speziell gestalteter Containerabstellplatz in geeigneter Grösse zu erstellen. Dieser muss während den Abfuhrzeiten zugänglich sein.</p> <p>² Die Baubehörde kann in besonderen Fällen Containerabstellplätze verlangen.</p>	

§22	Hausnummern
<p>¹ Die Zuteilung der Nummern ist Sache der Baubehörde.</p> <p>² Die Hausnummer muss von der Strasse gut sichtbar montiert werden.</p> <p>³ Die Gestaltung der Hausnummer ist frei. Es wird kein Nummernschild abgegeben.</p>	
§23	Reklamen
<p>¹ Jegliches Anbringen von Reklamen ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters (gemäss Bauzonenplan/Zonenreglement) ist nur Eigenwerbung zugelassen.</p> <p>³ Die Baubehörde kann zur besseren Beurteilung ein Reklamekonzept verlangen.</p> <p>⁴ Das Platzieren von Veranstaltungshinweisen jeglicher Art ist nur an hierfür bewilligten Vorrichtungen erlaubt. Im Weiteren dürfen diese frühestens 14 Tage vor der Veranstaltung aufgestellt werden.</p> <p>⁵ Es gelten die Richtlinien für Reklamen des Kantons Solothurn.</p>	
§24	Abbruch
<p>¹ Bei Abbrüchen (ab 100 m³) ist der Baubehörde vor Abbruchbeginn ein Entsorgungskonzept einzureichen.</p> <p>² Das entsprechende Formular i.S. Luftreinhalteverordnung kann beim Kantonalen Amt für Umwelt bezogen werden.</p>	
§25	Fachgutachten
<p>¹ Die Baubehörde kann im eigenen Ermessen ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft erstellen lassen. Diese wird vorgängig informiert.</p>	
§26	Inkrafttreten
<p>¹ Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>² Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.</p>	
§27	Aufhebung alten Rechtes
<p>¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.</p>	

Genehmigt

- vom Gemeinderat am

- von der Gemeindeversammlung am

Der/Die Gemeindepräsident/-in

Der/Die Gemeindegemeinschafter/-in

- vom Regierungsrat am mit RRB Nr. 2026/.....