

## BAUREGLEMENT

vom

7. September 1998

Verteiler:

- Kommission Bau und Liegenschaften
- Planungskommission
- Gemeinderat
- Gemeindeverwaltung

Stand: 24. April 2001

**INHALTSVERZEICHNIS****Seite****I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

§ 1	Zweck und Geltung	3
§ 2	Zuständigkeit	3
§ 3	Einsprachen	3
§ 4	Vorentscheid	3
§ 5	Baukontrolle	4
§ 6	Gebühren	4

**II. BAUVORSCHRIFTEN**

## 1. Verkehr und Umwelt

§ 7	Bäume und Sträucher	4
§ 8	Grösse der Abstellplätze	5
§ 9	Anforderung an Garagezufahrten und Abstellplätze	5
§ 10	Kompostierplätze	6

## 2. Sicherheit und Gesundheit

§ 11	Türen, Treppen, Geländer, Balkone	6
§ 12	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	6
§ 13	Spielplätze	7

## 3. Ästhetik

§ 14	Brandruinen und Brandmauern	7
§ 15	Terrainveränderungen	7
§ 16	Silos	8

## 4. Natur- und Heimatschutz

§ 17	Mittelgäubach, Hardgraben	8
§ 18	Altertümerschutz	8
§ 19	Erhaltenswerte Bäume	9
§ 20	Schutz von Hecken und Buschgruppen	9

**III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

§ 21	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	9
------	---	---

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 Absatz 2 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende

## VORSCHRIFTEN

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### § 1

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde, in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978.

Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

<sup>2</sup> In besonderen Reglementen sind die Abwasserbeseitigung, die Wasser- und Stromversorgung sowie die Erschliessungsbeiträge und -gebühren geregelt.

<sup>3</sup> Im Zonenreglement erlässt der Gemeinderat spezielle Zonenvorschriften.

#### § 2

<sup>1</sup> Die Anwendung dieses Reglementes und des kantonalen Baureglementes ist Sache der Kommission Bau und Liegenschaften.

Zuständigkeit

<sup>2</sup> In einschlägigen Fällen können die entsprechenden Fachkommissionen beigezogen werden.

#### § 3

Gegen Verfügungen der Kommission Bau und Liegenschaften kann innert 10 Tagen beim Bau-Departement Einsprache erhoben werden.

Einsprachen (§ 2 KBV)

#### § 4

<sup>1</sup> Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes grundsätzlich Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Kommission Bau und Liegenschaften um einen Vorentscheid ersuchen. Dieser bindet die Kommission lediglich in bezug auf die behandelten Fragen und bei gleichbleibenden Verhältnissen, auf alle Fälle aber nur für die Dauer eines Jahres.

Vorentscheid

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben berechnigte Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

<sup>3</sup> Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

<sup>4</sup> Die der Kommission Bau und Liegenschaften dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

## § 5

Baukontrolle  
(§ 12 KBV)

Der Bauherr hat der Kommission Bau und Liegenschaften folgende Baustadien mindestens drei Tage zum voraus schriftlich zu melden:

- a) Schnurgerüst bereit zur Abnahme;
- b) Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);
- c) Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes;
- d) Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrenzen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse);
- e) Vollendung des Gebäudes, insbesondere des Schutzraumes.

## § 6

Gebühren  
(§ 13 KBV)

Die Gemeinde erhebt Gebühren für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten. Die Gebühren sind in der separaten Gebührenordnung festgelegt.

## II. BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Verkehr

## § 7

Bäume und  
Sträucher  
(§ 23 Abs. 3  
SVV)

- <sup>1</sup> Bäume und Stäucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer entlang der Strassen bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.
- <sup>2</sup> Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen.
- <sup>4</sup> In den Erschliessungsplänen können Sichtzonen festgelegt werden, wo die Sicht in der Höhe zwischen 0.5 bis 3.0 m nicht beeinträchtigt sein darf (§ 50 KBV).

## § 8

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen (KBV § 42 und Anhang IV).

Anzahl und  
Grösse der  
Abstellplätze  
(§ 42 KBV)

<sup>2</sup> Für die Grösse und Gestaltung der Abstellplätze gelten als Richtlinien die jeweils gültigen Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute.

## § 9

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagezufahrten und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

Anforderungen  
an Garagezu-  
fahrten und Ab-  
stellplätze  
(§§ 42 und 53  
KBV)

<sup>2</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur öffentlichen Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen, insbesondere auch bei Baulinien die kleiner als 6.0 m sind. Bei unübersichtlichen und gefährlichen Ausfahrten ist eine Wendemöglichkeit auf privatem Grund zu schaffen.

<sup>3</sup> Für Vorplätze von mehr als 5 Garagen in einer Reihe ist zwischen der Strasse und dem Vorplatz eine Bankett von mindestens 0,80 m Breite sowie eine zentrale Ein- und Ausfahrt vorzunehmen. Wo dies die Platzverhältnisse nicht erlauben, sind die Reihengaragen und die Vorplätze mit bepflanzten Zwischenräumen von mindestens 2.00 m zu unterbrechen und nach Möglichkeit in Längs-Richtung versetzt anzuordnen.

<sup>4</sup> Ausfahrten dürfen den Verkehr nicht behindern oder gefährden. Die Übersicht darf nicht durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden.

<sup>5</sup> Der in die öffentliche Strasse einmündende Fahrer muss von einem mindestens 2.00 m von der Fahrbahn zurückliegenden Punkt aus ein kommendes Fahrzeug erkennen können, und zwar in der Regel auf eine Distanz, die der vierfachen Breite der Strasse samt Trottoir entspricht.

<sup>6</sup> Für Rampen von Garagezufahrten gilt das kantonale Baureglement (§ 53, Anhang V KBV).

<sup>7</sup> Für Bauten an Kantonsstrasse gelten die kantonalen Bestimmungen.

## § 10

Kompostier-  
plätze

- <sup>1</sup> Bei der Planung und dem Bau von Mehrfamilienhäusern mit 5 und mehr Wohnungen muss ein Kompostierplatz erstellt werden. Der Platz muss auf die Grösse der Überbauung abgestimmt und einer allfälligen Erweiterung angepasst werden können.
- <sup>2</sup> Der Standort ist so zu wählen, dass keine Geruchsbelästigungen bei nahegelegenen Wohnräumen auftreten können. Reifer Kompost muss problemlos abtransportiert werden können.

2. Sicherheit und Gesundheit

## § 11

Türen,  
Treppen  
Geländer,  
Balkone

- <sup>1</sup> Die Breiten von Haustüren, Gängen und Treppen von Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten richten sich nach den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV).
- <sup>2</sup> Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand zwischen Latten oder Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen. Bei der Ausführung von Treppen- und Balkongeländern ist die Unfallgefahr (horizontale Sprossen) zu beachten, siehe insbesondere die SIA Norm 358 über Geländer und Brüstungen sowie die Empfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung, 3001 Bern.
- <sup>3</sup> Balkone von Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Die Kernzone ist von dieser Vorschrift ausgenommen.
- <sup>4</sup> Zugänge zu öffentlichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind behindertengerecht zu gestalten.

## § 12

Nebenräume  
in  
Mehrfamilien-  
häusern  
(§ 57 KBV)

- <sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Sie haben Keller oder Estrichabteile von durchschnittlich mindestens 5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung aufzuweisen.

## § 13

<sup>1</sup> Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind geeignete Spielplätze für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.

Spielplätze  
(§ 41 KBV)

<sup>2</sup> Die Spielflächen sollen mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m<sup>2</sup> ausmachen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen bei grösseren Überbauungen Sammelschutzräume vorschreiben.

Sammelschutz-  
räume

3. Ästhetik

## § 14

<sup>1</sup> Gebäude, die durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerten Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigt sind, müssen innert einer von der Kommission Bau und Liegenschaften festzulegenden, angemessenen Frist wieder hergestellt oder, sofern dies vom Ortsbild her zulässig ist, entfernt werden.

Brandruinen +  
Brandmauern  
(§§ 54 und 63  
KBV)

<sup>2</sup> Die Kommission Bau und Liegenschaften kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über die Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten die §§ 54 Absatz 1 und 63 KBV.

## § 15

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

Terrainverän-  
derungen  
Terrainverän-  
derungen

<sup>2</sup> Aufschüttungen in der Ebene von mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain sind nicht gestattet; grossflächige Terrainangleichungen können vorgenommen werden.

<sup>3</sup> Häuser in Hanglagen müssen in Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen.

## § 16

Silos

- <sup>1</sup> Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu plazieren und durch Bepflanzung abzudecken.
- <sup>2</sup> Die Kommission Bau und Liegenschaften kann die Höhe der Silos aus ästhetischen oder nachbarrechtlichen Gründen beschränken.

4. Natur- und Heimatschutz

## § 17

Mittelgäubach,  
Hardgraben

Ausbau und Sanierung des Mittelgäubaches und des Hardgrabens (Ufer und Sohle) sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Wasserbaues durchzuführen

## § 18

Denkmalschutz

- <sup>1</sup> Im Zonenplan sind die unter Denkmalschutz stehenden Bauten und Kulturobjekte dargestellt.
- <sup>2</sup> Unter Kantonalem Denkmalschutz stehen:<sup>1)</sup>
  - Pfarrkirche GB Nr. 245
  - St. Stephanskapelle GB Nr. 367
  - Pfarrhof GB Nr. 247
  - Gasthof Kreuz GB Nr. 53
  - Pflugerhaus GB Nr. 27
  - Altes Untervogtshaus (Gerichtsstöckli) GB Nr. 239
  - Bauernhaus Ramseier GB Nr. 250
  - Speicher Ramseier GB Nr. 250
  - Pfluger Wappen GB Nr. 250
  - Votivkreuz GB Nr. 286
  - Wirtshausschild Ochsen GB Nr. 56
  - Wirtshausschild Kreuz GB Nr. 53
  - Feldkreuz GB Nr. 95
  - Feldkreuz GB Nr. 74
  - Pfarrscheune GB Nr. 247
  - Waschhäuschen GB Nr. 240
  - Waschhäuschen GB Nr. 623
  - Gasthof Ochsen GB Nr. 56
- <sup>3</sup> Baugesuche, die die vorgenannten Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

<sup>1)</sup> Geändert mit RRB Nr. 171 vom 22.1.2001



Die Gemeinde kann in einem speziellen Reglement Gemeindebeiträge an schützenswerte Objekte festlegen.

#### § 19

<sup>1</sup> Die im Zonenplan und in den Strassen- und Baulinienplänen speziell bezeichneten Bäume sind durch die Gemeinde unter Schutz gestellt; sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem Bestand gefährdet werden.

Erhaltenswerte  
Bäume

<sup>2</sup> Beim Abgang ist an derselben Stelle ein gleichartiger Baum neu zu pflanzen.

<sup>3</sup> Wenn die Erhaltung eines Baumes eine unzumutbare Härte bedeutet, kann er mit Bewilligung der Baubehörde beseitigt werden. Gleichzeitig muss jedoch in nächstmöglicher Lage ein gleichartiger Baum neu angepflanzt werden

#### § 20

<sup>1</sup> Hecken und Buschgruppen dürfen nach § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz nicht entfernt oder vermindert werden.

Schutz von  
Hecken und  
Buschgruppen

<sup>2</sup> Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

### III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 21

<sup>1</sup> Das Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Inkrafttreten  
und  
Übergangsbe-  
stimmungen

<sup>2</sup> Die Inkraftsetzung ist im Anzeiger für das Gäu & Thal zu publizieren.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes wird dasjenige vom 30. April 1984 aufgehoben.

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung Neuendorf am 7. September 1998

Der Gemeindepräsident: sig. P. Stöckli

Der Gemeindeschreiber: sig. Dollinger

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 129 vom 25. Januar 1999

Der Staatsschreiber: sig. Dr. K. Schwaller

Aenderung von § 11 genehmigt:

- durch die Gemeindeversammlung am 24. April 2001
- durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 1309 vom 25. Juni 2001