



# **Baureglement**

**gültig ab 01.01.2008**

**Einwohnergemeinde Dulliken**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. FORMELLE VORSCHRIFTEN</b> .....	
§ 1 Zweck und Geltung.....	3
§ 2 Baubehörde.....	3
§ 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg.....	4
§ 4 Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg.....	4
§ 5 Öffentliche Ausschreibungen.....	4
§ 6 Baugesuche.....	4
§ 7 Baukontrollen.....	5
§ 8 Gebühren.....	5
<b>2. BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	
§ 9 Schutz des Strassenverkehrs.....	6
§ 10 Pflügen längs öffentlicher Strassen.....	6
§ 11 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen.....	6
§ 12 Verkehrserschliessung.....	6
§ 13 Garagenvorplätze / Abstellplätze.....	7
§ 14 Geschosszahl.....	7
§ 15 Grünfläche.....	7
§ 16 Abfallbeseitigung.....	8
§ 17 Hygiene, allgemeine minimale Anforderungen.....	8
§ 18 Wintergärten.....	8
§ 19 Naturgefahrenbereich Sandrain / Golpen.....	9
§ 20 Versickerung.....	9
§ 21 Brandruinen / Brandmauern.....	9
§ 22 Antennen und Empfangsanlagen.....	9
§ 23 Solaranlagen.....	9
<b>3. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</b> .....	
§ 24 Inkrafttreten / Anwendbarkeit.....	10
§ 25 Aufhebung.....	10

# BAUREGLEMENT

## **Vorbemerkung:**

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Dulliken folgende ergänzende

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### **§ 1 Zweck und Geltung (§ 1 KBV)**

#### *Zweck und Geltung*

1. Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Dulliken.
2. Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Zonenplan und den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Dulliken.
3. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
4. Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, der Grundwasserschutz, die Abfallbeseitigung, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

### **§ 2 Baubehörde (§ 2 KBV)**

#### *Baubehörde*

1. Die Anwendung dieses Reglements und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission.

#### *Bauverwaltung*

2. Der Bauverwaltung obliegen u. a. die Prüfung der Baugesuche, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Auflagen, die Durchführung der Baukontrollen, die Verfügung von Baueinstellungen, die Bewilligung der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und die periodische Prüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Bauten, Anlagen und Ablagerungen.

### **§ 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg (§ 2 KBV)**

- Baubewilligungsverfahren* 1. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 - 14 der Kantonalen Bauverordnung (KBV).
- Einsprache* 2. Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der in der Baupublikation angegebenen Einsprachefrist schriftlich der Baubehörde einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- Beschwerde* 3. Gegen Verfügungen der Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### **§ 4 Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg (§ 15 PBG)**

- Nutzungsplanverfahren* 1. Der Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungsplan und Gestaltungsplan mit dem dazugehörigen Reglement) ist Sache des Gemeinderates.
- Einsprache* 2. Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
- Beschwerde* 3. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### **§ 5 Öffentliche Ausschreibungen (§ 8 KBV, § 15 PBG)**

- Publikation* 1. Das amtliche Publikationsorgan der Einwohnergemeinde Dulliken im Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren ist der Niederämter Anzeiger.

### **§ 6 Baugesuche**

- Vorentscheid* 1. Wünscht die Bauherrschaft vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann sie die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission 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. Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.
- Baugesuch* 2. Baugesuche sind der Bauverwaltung im Doppel in der offiziellen Baugesuchsmappe zuhanden der Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission einzureichen. Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Bauverwaltung zu beziehen.

*Grundbuchauszug* 3. Baugesuche haben neben den in der KBV § 5 Abs. 1 aufgeführten Angaben auch einen aktuellen Grundbuchauszug zu enthalten. Die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission kann in besonderen Fällen, insbesondere bei Kleinbauten, auf die Einreichung eines Grundbuchauszuges verzichten.

*Finanzierungsausweis* 4. Bei grossen Überbauungen oder bei Bauvorhaben, bei welchen bei einem Abbruch mit Wiederaufbau auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden muss, kann die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission auf Kosten der Bauherrschaft einen Ausweis über die Finanzierung verlangen, welcher vor Baubeginn resp. vor Abbruchbeginn vorliegen muss.

### **§ 7 Baukontrollen**

*Baukontrolle* 1. Zur Vornahme von Baukontrollen hat die Bauherrschaft der Bauverwaltung folgende Bauetappen zu melden:

- Baubeginn
- Errichten des Schnurgerüstes mit Abnahme durch den Geometer
- Erstellen der Hausanschlüsse für Trink- und Abwasserleitungen an die Leitungen der öffentlichen Werke (vor dem Eindecken der Gräben)
- Luftschutzarmierungen (Abnahmebestätigung durch den Ingenieur)
- Vollendung des Rohbaus
- Fertigstellung des Baus (vor Bezug)
- Ende der Umgebungsarbeiten

*Zutritt* 2. Der Bauverwaltung ist zu Kontrollzwecken jederzeit der Zutritt zum Grundstück, zur Baustelle und nach Voranmeldung hin zu fertig gestellten Gebäuden zu gewähren.

### **§ 8 Gebühren**

*Gebühren* 1. Die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission erhebt für die Beurteilung von Gestaltungsplänen, von Vorentscheiden, für Baugesuche sowie für die Überwachung des Baufortganges Baupolizeigebühren, die im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Dulliken festgelegt sind.

2. Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z. B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner, Energiefachbüro usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchunterlagen entstehen, werden dem Verursacher separat verrechnet.

3. Die Geometerkosten für die Abnahme des Schnurgerüstes sowie die Katasterplannachführungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind direkt zu bezahlen.

## 2. BAUVORSCHRIFTEN

### § 9 Schutz des Strassenverkehrs

*Schutz des  
Strassenverkehrs*

1. Sträucher, Hecken und Bäume, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4,2 m aufzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2,5 m zu betragen.

Die Lichtkegel von Strassenbeleuchtungen, Hydranten, Verkehrsschilder usw. sind frei zu halten.

Die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission ordnet bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mittels Verfügung an und weist auf die Ersatzvornahme durch das Oberamt auf Kosten des Säumigen hin.

2. Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht auf den öffentlichen Grund hinausragen.

3. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen (abweichend von Ziffer 1 bis 2) die für Wohnstrassen, Alleen, Kreuzungen, Kurven usw. aufgestellt werden.

### § 10 Pflügen längs öffentlicher Strassen

*Pflügen längs  
öffentlicher Strassen*

1. Beim Pflügen der Felder längs der Gemeindestrassen sind Bankette von mindestens 50 cm zu belassen. Die Strassen- und Trottoirreinigung ist Sache des verursachenden Landwirtes.

### § 11. Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen

*Baustellen*

1. Die befristete Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der vorgängigen Bewilligung durch die Bauverwaltung. Diese erhebt gegebenenfalls eine Gebühr von Fr. 50.00 bis Fr. 500.00

Die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission kann in begründeten Fällen höhere Gebühren verlangen.

2. Die Bauverwaltung kann die Benützungsbewilligung aufheben, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

### § 12 Verkehrserschliessung

*Verkehrerschliessung*

Die Baubehörde kann bei mangelnder Übersicht (z. B. unübersichtliche Kurven) entweder Wendepunkte oder strassenparallele Ausfahrten vorschreiben.

### **§ 13 Garagenvorplätze/Abstellplätze (§ 42 KBV)**

#### *Garagenvorplätze und Abstellplätze*

1. Bei Erstellung, wesentlichen Erweiterungen/Umbauten oder Zweckänderungen von Wohnbauten müssen folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze (PW-AP) erstellt werden:

1.1. Für Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind 3 PW-AP pro Wohneinheit zu schaffen. Dabei zählen die Garage/der Carport und der dazugehörige Vorplatz als je ein PW-AP.

1.2. Bei Mehrfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz rechnerisch nicht als PW-AP. Es sind folgende Anzahl PW-AP pro Wohnung zu erstellen:

- a) Für 1- bis 3-Zimmerwohnung 1.0 PW-AP
- b) Für 3 1/2- und 4 1/2-Zimmerwohnung 1.5 PW-AP
- c) Für 5 Zimmerwohnung und grösser 2.0 PW-AP
- d) zusätzlich 10 % Besucherparkplätze aus dem Total von a bis c. Diese Besucherparkplätze müssen als solche sichtbar markiert und dürfen nicht vermietet werden.

1.3 Für andere Bauten und Anlagen sind nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (KBV) § 42, Anhang IV, die notwendige Anzahl Abstellplätze zu schaffen.

2. Für die Grösse der Abstellplätze im Freien und in Einstellhallen gelten die Normen der Vereinigten Schweizerischen Strassenfachleute (VSS-Norm).

3. Können bei Wohn-, Gewerbe- und Geschäftshäusern nicht die unter Ziffer 1.1 bis Ziffer 1.3 vorgeschriebene Anzahl PW-AP erstellt werden, ist pro fehlenden PW-AP ein Ersatzbeitrag nach Ziffer 2.4 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Dulliken zu leisten.

4. Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.0 m (senkrecht gemessen) aufweisen. Vorplätze vor Garagen mit einem Sectionaltor, welche senkrecht oder seitwärts geöffnet werden bzw. Vorplätze vor Unterständen ohne Tor, müssen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen. Die Vorplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse abfliessen kann.

### **§ 14 Geschosszahl (§ 19 KBV)**

#### *Geschosszahl*

Wenn im Zonenreglement nicht anders definiert, kann die angegebene Geschosszahl um max. 1 Geschoss unterschritten werden.

### **§ 15 Grünfläche**

#### *Grünfläche*

Für die Definition der Grünfläche ist § 34 Abs. 2 KBV massgebend. In der Zentrumszonen (Z3/Z4) und Gewerbe- und Wohnnutzzone (GW2/GW3) können hochstämmige Bäume mit ihrer durchschnittlichen Grundfläche, pro Baum jedoch max. 30 m<sup>2</sup>, in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

## **§ 16 Abfallbeseitigung**

### *Containerplätze*

1. Bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind geeignete Container-Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen. Sie sind so anzulegen, dass sie für das getrennte Sammeln verschiedener Abfälle eingerichtet werden können.

2. Die Baubehörde kann Container-Abstellplätze in besonderen Fällen auch bei anderen Bauvorhaben verlangen.

3. Die Baubehörde kann verlangen, dass Containerplätze strassenbündig erstellt werden müssen.

### *Baustellenentsorgung*

4. Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Bauabfall sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11). Formulare sind bei der Bauverwaltung erhältlich.

## **§ 17 Hygiene, allgemeine minimale Anforderungen**

### *Hygiene, allgemeine minimale Anforderungen*

1. Wohn- und Schlafräume sowie Räume, in welchen regelmässig gearbeitet wird, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

1.1. Sie müssen eine Bodenfläche von mindestens 6.0 m<sup>2</sup> und einen Rauminhalt von mindestens 13.2 m<sup>3</sup> aufweisen;

1.2. Kinderzimmer müssen mindestens 10.0 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen.

1.3. Mindestbreiten der Gebäude-Verkehrsflächen in Mehrfamilienhäusern:

Haustüren	100 cm
Hauseingänge und Vorplätze	140 cm
Gerade Treppen / Korridore	120 cm

2. Mehrfamilienhäuser haben ausreichende, ebenerdige oder über Rampen erreichbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen etc. aufzuweisen.

### *Behinderten gerechtes Bauen (KBV § 58)*

3. Bauten und bauliche Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern legt die Baubehörde die erforderlichen Bedingungen und Auflagen im Einzelfall fest (Norm „Behindertengerechtes Bauen“).

## **§ 18 Wintergärten**

### *Wintergärten*

1. Wintergärten sind verglaste, nicht beheizte Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade gebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar.

## **§ 19 Naturgefahrenbereich Sandrain / Golpen** *(Betroffener Perimeterbereich gemäss Zonenplan)*

### *Naturgefahren*

1. Bei Bauvorhaben oder Geländeänderungen ist durch ein Fachmann (Geologe/Ingenieur) zu prüfen, ob dadurch die Möglichkeit einer erhöhten Rutschgefährdung sowohl auf der betroffenen als auch den benachbarten Parzellen gegeben ist. Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen gebührend Rechnung zu tragen.
2. Bei tiefgründigen Bauvorhaben ist zusätzlich der Nachweis der Standfestigkeit von allfälligen Baugruben- und Geländeböschungen zu erbringen. Dies erfordert in der Regel eine Baugrunduntersuchung.
3. Es sind dem Bauwerk angepasste, ausreichende Drainagemassnahmen einzuplanen, um Hang- und Sickerwasseraustritte vollständig zu fassen und ableiten zu können.

## **§ 20 Versickerung**

### *Versickerung*

1. Nicht verschmutztes Abwasser muss gestützt auf Art. 7 Abs. 2 des Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) überall dort versickert werden, wo es aufgrund der örtlichen Verhältnisse machbar und aufgrund der Gesetzlage zulässig ist.

## **§ 21 Bauruinen / Brandmauern**

### *Schutz des Ortsbildes*

1. Durch Brand oder andere Elementarereignisse, durch Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
2. 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.

## **§ 22 Antennen und Empfangsanlagen**

### *Parabolantennen*

1. Parabolantennen mit einem Durchmesser über 80 cm sind generell bewilligungspflichtig.
2. Parabolantennen sind unauffällig am Boden, an der Fassade oder auf dem Flachdach zu platzieren. Die Farbgebung ist der Umgebung anzupassen.

## **23. Solaranlagen**

### *Solaranlagen*

1. 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.

### 3. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

#### 24. Inkrafttreten / Anwendbarkeit

*Inkrafttreten*

1. Das Reglement tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und durch den Regierungsrat in Kraft.

*Anwendbarkeit*

2. Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

#### 25. Aufhebung

*Aufgehobene Bestimmungen*

Durch dieses Baureglement werden alle widersprüchlichen früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere der Teil „Baureglement“ aus dem Bau- und Zonenreglement vom 19. November 1996.

#### Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch den Gemeinderat am 20. August 2007

#### NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES

**Der Gemeindepräsident:**

**Der Gemeindeschreiber:**

Dr. Theophil Frey

Andreas Gervasoni

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2007

Genehmigt durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons

Solothurns mit Verfügung vom .....