

Baureglement der Stadt Solothurn

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung beschlossen am 21. April 2020

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn folgende Bestimmungen:

ERSTER TEIL: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Zweck und Geltung
(§ 1 KBV)

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

²Die Erschliessungsanlagen, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren und die Parkierung sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Zuständige Behörde,
Beschwerde (§ 2 KBV)

¹Baubehörde ist die Baukommission. Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache vorliegt und die weder grössere städtebauliche Bedeutung haben, noch einer Ausnahmewilligung bedürfen, wird das Stadtbauamt als Baubehörde bezeichnet.

²Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.

§ 3

Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen (Altstadtkommission)

Für Änderungen von Bauten, die nicht als Einzelobjekte, sondern bloss als Teile der Altstadt unter Schutz der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung stehen, ist vor Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde die Zustimmung der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

§ 4

Voranfrage

¹Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

1. Zu einem Bauvorhaben:

- a) dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
- b) dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Voraussetzung hätte;
- c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.

2. zu einem Erschliessungsvorhaben.

²Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse an der Beantwortung der Voranfrage besteht.

³Die Stellungnahme bindet die Baubehörde nur in Bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Die Verbindlichkeit der Stellungnahme erlischt nach Ablauf eines Jahres.

§ 5

Gebühren (§ 13 KBV) ¹Die Beurteilung der Baugesuche, die Baukontrolle und die Überwachung der Bauten sind gebührenpflichtig. Die Gebühren werden nach dem städtischen Gebührentarif von der Baubehörde erhoben.

²Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen.

§ 6

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung des Stadtbauamtes.

ZWEITER TEIL: BAUVORSCHRIFTEN**1.1 Verkehrsraum**§ 7

Einfriedigungen und Stützmauern (§ 49 KBV) ¹Einfriedigungen längs Gemeindestrassen dürfen folgende Höhen nicht übersteigen:

- a) Als durchbrochene Einfriedigung oder Lebhag: 1.8 m
Ein Lebhag darf nicht näher als 40 cm vom Fahrbahn- beziehungsweise Trottoirrand entfernt angepflanzt werden;
- b) als undurchbrochene Einfriedigung: 1.2 m

²Als durchbrochen gilt eine Einfriedigung, wenn der Anteil der Öffnungen mindestens 15 % beträgt.

³Stützmauern längs Gemeindestrassen dürfen die Höhe von 1.2 m, zusätzlich mit Lebhag oder aufgesetzter durchbrochener Einfriedigung 1.8 m, nicht überschreiten.

⁴Im Interesse des Ortsbildes, aus Gründen des Immissions-

schutzes oder bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen kann die Baubehörde Auflagen bezüglich Gestaltung und Lage sowie eine andere Maximalhöhe festlegen.

⁵Die Verkehrssicherheit ist zu beachten.

§ 8

Anforderungen an Garagenvorplätze (§§ 42 + 53 KBV)

¹Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

²Weiter gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SN 640 603).

§ 9

Vorgärten, Vorplätze

¹Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild als Vorgarten oder Vorplatz zu gestalten und abzugrenzen.

²Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

³Soweit die Abgrenzung gegenüber den Strassen nicht mit einer Mauer oder einem Zaun vorgenommen wird, ist sie mit einem Lebhag herzustellen.

⁴Einfriedigungen sind strassen- und quartiertypisch zu erstellen.

1.2 Abwasserbeseitigung

§ 10

Entwässerungsanlagen
Entwässerungsanlagen müssen den gesetzlichen Bestimmungen und den Normen und Richtlinien anerkannter Verbände entsprechen.

²Der Neubau und Anpassungen von privaten Entwässerungsanlagen sowie deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind bewilligungspflichtig.

§ 11

Anzahl der Anschlüsse Pro Grundstück wird nur ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation bewilligt. Für grössere Liegenschaften oder Überbauungen können mehrere Anschlüsse bewilligt werden.

§ 12

Versickerung von Regenwasser und Reinabwasser
¹Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Sauberwasser ordnungsgemäss nach den Grundsätzen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und des generellen Entwässerungsprojektes (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben, oder in ein Gewässer einzuleiten.

²Versickerungsanlagen dienen der Einleitung von unverschmutztem Abwasser oder Regenwasser in den Untergrund (Versickerungsschacht, Versickerungsgraben). Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Instanz.

1.3 Sicherheit und Gesundheit

§ 13

Geländer und Brüstungen (§ 54 KBV) Für die Gestaltung und Dimensionierung von Geländern und Brüstungen gelten die Normen und Empfehlungen des SIA.

§ 14

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

¹Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zu jeder Wohnung trockene Abstellräume von mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

²Sie haben zusätzlich ebenerdig oder mittels Rampe zu erreichende ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

³Für Velos sind Abstellräume zu schaffen gemäss der jeweils gültigen Norm SN 640 065 «Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).¹

§ 15

Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)

Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

1.4 Gemeinschaftliche Anlagen§ 16

Spielflächen (§ 41 KBV)

Die Spielflächen sind sachgemäss und ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszurüsten und dauernd zu unterhalten.

¹ Zur Zeit gilt die Norm SN 640 065 «Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» vom Oktober 1996 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

1.5 Wintergärten

§ 17

Wintergärten

¹Wintergärten sind ausserhalb der isolierten Fassade angebaute und voll verglaste Gebäudeteile, die weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar sind.

²Sie sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen und so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

1.6 Nebenbauten, Nebengebäude

§ 18

Nebengebäude und Nebenbauten (§ 19 und § 28 KBV)

Nebengebäude und Nebenbauten im Sinne § 19 und 28 KBV sind freistehende Kleinbauten, welche:

- a) eingeschossig sind;
- b) eine Grundfläche von maximal 40 m² aufweisen;
- c) eine Fassadenhöhe von maximal 3 m aufweisen und zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.

1.7 Ästhetik

§ 19

Beschädigte Gebäude und Bauteile (§§ 54, 60 + 63 KBV)

¹Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude und Bauteile sind innert einer von der Behörde festgesetzten Frist auf Kosten der Eigentümerschaft zu entfernen oder wiederherzustellen.

²Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Gestaltungsvorschriften erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

§ 20

Terrainveränderungen
(§§ 20, 62, 63 + 63^{bis}
KBV)

¹Terrainveränderungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

²Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen:

- einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben;
- die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet und diese als massgebendes Terrain bezeichnen.

1.8 Schutz der Umwelt und der Natur

§ 21

Flachdächer, Begrü-
nung

¹Dächer mit einer nicht begehbaren Dachfläche von mehr als 150m² sind energetisch möglichst vollständig zu nutzen. Ausnahmen sind in folgenden Fällen möglich:

- Wenn das Ortsbild beeinträchtigt wird.
- Wenn der Ertrag aufgrund der Lage nicht wirtschaftlich ist.

²Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Fotovoltaik etc. dienen, sind zu begrünen.

§ 22

Gartengestaltung und -
pflege

¹Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass überwiegend Grünflächen von ökologischer Qualität, insbe-

sondere auch mit hochstämmigen Bäumen entstehen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Neupflanzungen invasiver Neophyten nach der «Strategie Bekämpfung und Kontrolle von Neophyten im Kanton Solothurn» (RRB Nr. 2013/436 vom 12. März 2013) sind nicht zulässig.

²Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.

³Werden bei Neu-, An- und Umbauten Eingriffe in den Außenraum vorgenommen, kann die Baubehörde Umgebungs- und Bepflanzungspläne verlangen.

1.9 Ausnahmen

§ 23

Ausnahmen (§ 138 PBG)

¹Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

²Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

DRITTER TEIL: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 24

Inkrafttreten

¹Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt amin Kraft.

²Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 25

Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 13. März / 26. Juni 1984.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am.....

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Kurt Fluri

Hansjörg Boll

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt am.....