

Baureglement

der

**Einwohnergemeinde
Hägendorf**

Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1. Formelle Vorschriften	3
§ 1 Zweck / Geltungsbereich (§ 1 KBV)	3
§ 2 Zuständigkeiten (§ 2 KBV).....	3
§ 3 Baugesuch und Publikationsorgan (§§ 3, 8 & 15 KBV).....	3
§ 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV).....	4
§ 5 Baukontrolle (§ 12 KBV)	4
§ 6 Planbeilagen (§ 6 KBV)	4
§ 7 Unterirdische Leitungen.....	4
§ 8 Gebühren (§ 13 KBV)	5
§ 9 Wechsel des Bauherrn, des Grundeigentümers oder des verantwortlichen Fachmannes .	5
2. Bauvorschriften.....	5
§ 10 Sichtzonen und Lichtraumprofile (§ 50 KBV).....	5
§ 11 Autoein- und Abstellplätze (§ 42 KBV)	5
§ 12 Anforderungen an Garagenvorplätze, Auf- und Abfahrten, Abstellplätze (§§ 42, 53 KBV)	5
§ 13 Anforderung Veloparkierung.....	6
§ 14 Türen, Treppen, Geländer (§ 54 KBV)	6
§ 15 Anforderungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und in Flächensiedlungen	6
§ 16 Baustellen (§§ 65, 66 KBV)	6
§ 17 Gestaltungsvorschriften	6
§ 18 Bauwürdige Gebäude, Brandruinen und Brandmauern (§§ 32, 63 KBV).....	6
§ 19 Reklamen.....	7
§ 20 Fassaden- und Aussenbeleuchtungen	7
§ 21 Terrainveränderungen (§ 63 KBV)	7
§ 22 Stützmauern, Einfriedungen (§§ 49, 62 KBV)	7
§ 23 Erdwärmesonden.....	8
§ 24 Baustellenentsorgung	8
§ 25 Verlegung Werkleitungen	8
3. Schluss- und Übergangsbestimmungen	8
§ 26 Ausnahmen und Verfahren.....	8
§ 27 Inkrafttreten.....	8
§ 28 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen.....	8
4. Genehmigungsvermerk	9
Anhang	10
Anhang 1: zu § 10 Sichtzonen und Lichtraumprofile (§ 50 KBV)	10
Anhang 2: zu § 22 Stützmauern	10

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG¹) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV²) vom 03.07.1978, erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Hägendorf folgende Vorschriften:

1. Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck / Geltungsbereich (§ 1 KBV)

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Zweck und Geltung | Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61), Vorschriften über das Bauen in der Einwohnergemeinde Hägendorf. Die im Reglement verwendeten Ausdrücke (Architekt, Bauherr usw.) gelten für männliche und weibliche Personen, die diese Funktion ausüben. |
| 2 | Baurechtliche Grundordnung | Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan, dem Plan Naturgefahren und den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Hägendorf. |
| 3 | Weitere Reglemente | Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt. |
| 4 | Bau Normen | Für die Projektierung, Baukonstruktion, Materialien und Bauausführung gelten die einschlägigen Normen und Richtlinien (SIA, VSS, bfu usw.) als verbindlich. |

§ 2 Zuständigkeiten (§ 2 KBV)

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Baukommission | Die Anwendung des PBG, der KBV sowie des Baureglements ist Sache der Baubehörde (Bau- und Werkkommission [BWK]). |
| 2 | Bauverwaltung | Die Kompetenzdelegation für die Behandlung von Bauvorhaben erfolgt an die Bauverwaltung. Sofern eine Bewilligung erforderlich ist, ist für deren Erteilung die BWK zuständig. |
| 3 | Beizug von Fachberatern | Für Fachfragen können entsprechende Spezialisten beigezogen werden. Der Aufwand für Fachberater wird der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. |
| 4 | Bauten ausserhalb Bauzone | Für Bauten ausserhalb der Bauzone sind neben der kommunalen Baubehörde auch die kantonalen Fachstellen Bewilligungsinstanz. |

§ 3 Baugesuch und Publikationsorgan (§§ 3, 8 & 15 KBV)

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | Baueingabe | Für Baueingaben sind die entsprechenden Formulare der Bauverwaltung oder der zuständigen Amtsstellen zu verwenden. |
| 2 | Baugesuche | Baugesuche sind dreifach mit allen notwendigen Nebengesuchen (in der jeweils erforderlichen Anzahl) bei der Bauverwaltung einzureichen. |
| 3 | Publikationsorgan | Publikationsorgan ist der amtliche Anzeiger der Bezirke Thal, Gäu, Olten. |

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

§ 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV)

- 1 Einsprachen Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der Auflagefrist (20 Tage) schriftlich, mit Antrag und Begründung, im Doppel der Bauverwaltung zuhanden der Baubehörde einzureichen.
- 2 Beschwerden Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde bzw. der Bauverwaltung kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartment (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

§ 5 Baukontrolle (§ 12 KBV)

- 1 Benachrichtigung Die Bauherrschaft bzw. der Architekt hat der Bauverwaltung folgende Baustadien rechtzeitig im Voraus zu melden:
 - Abnahmebereitschaft des Schnurgerüsts (Abnahme erfolgt durch den Nachführungsgeometer)
 - Baubeginn
 - Fertigstellung der Hausanschlüsse von Wasser und Abwasser, Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
 - Fertigstellung des Schutzraumes, mit schriftlicher Bestätigung des Ingenieurs über die Armierungsabnahme
 - Fertigstellung des Rohbaus
 - Bauvollendung, vor Bezug der Liegenschaft
- 2 Baukontrolle Die Bauverwaltung vollzieht in Anwendung der §§ 5, 6 und 65 KBV, ggf. unter Beizug von Fachleuten, die Kontrolle folgender baulicher Massnahmen und Vorschriften (nicht abschliessende Aufzählung) auf Kosten der Bauherrschaft:
 - Schnurgerüstabnahme
 - Bauschutt- und Bauabfallentsorgung
 - Baurichtlinie Luft / Baulärm-Richtlinie
 - Bodenschutz beim Bauen (VBBo)
 - Energietechnischer Massnahmen
 - Lärmschutzmassnahmen
 - Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren
 - Gewässerschutz / Entwässerung / Versickerung
- 3 Zutritt zur Baustelle Den zuständigen Behörden und ihren Kontrollorganen ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

§ 6 Planbeilagen (§ 6 KBV)

- 1 Zusätzlich zu § 6 KBV ist der Ausführungsplan Massstab 1:100 oder 1:50 der Umgebungsarbeiten mit der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

§ 7 Unterirdische Leitungen

- 1 Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind verpflichtet, sich über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen im Baubereich zu erkundigen.

§ 8 Gebühren (§ 13 KBV)

- 1 Beurteilung und Überwachung Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren (siehe Gebührenreglement).
- 2 Zusätzliche Kosten Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch zusätzliche Kontrollen der Baubehörde oder den Beizug von Fachleuten entstehen.
- 3 Kostenvorschüsse Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

§ 9 Wechsel des Bauherrn, des Grundeigentümers oder des verantwortlichen Fachmannes

- 1 Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn, des Grundeigentümers oder des verantwortlichen Fachmannes ein, so ist dies der Baubehörde innert 30 Tagen schriftlich mitzuteilen.

2. Bauvorschriften**§ 10 Sichtzonen und Lichtraumprofile (§ 50 KBV)**

- 1 Sichtverhältnisse Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen und Ausfahrten sind Einfriedungen und Stützmauern so anzuordnen, dass die Sichtzone eingehalten ist. Auch Sträucher und Bäume sind auf die Sichtzone zurückzuschneiden. (vgl. kantonale Richtlinie Strassenverkehrsanlagen «Sichtverhältnisse in Knoten», ergänzend zur Norm VSS 40273a.
- 2 Lichtraumprofile Äste von Bäumen, Sträuchern und Lebhägen dürfen bis zu einer Höhe von 4.20 m nicht in das öffentliche Strassenareal hineinragen. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen (siehe Anhang I).
- 3 Vollzug Für das Auf- und Zurückschneiden von Pflanzen sind die Eigentümer verantwortlich. Nach unbefolgter Aufforderung (Verfügung) zum Rückschnitt, kann die Bauverwaltung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers anordnen.

§ 11 Autoein- und Abstellplätze (§ 42 KBV)

- 1 Für die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen von § 42 KBV. Das Angebot an Abstellplätzen hat sich nach § 42 Abs. 3 zu richten. Das Leisten einer Ersatzabgabe bei zu geringem Angebot an Abstellplätzen ist möglich und richtet sich nach dem Erschliessungsbeitragsreglement Art. 6 der Gemeinde.
- 2 Die Grösse der Abstellplätze hat sich nach den einschlägigen VSS-Normen zu richten.

§ 12 Anforderungen an Garagenvorplätze, Auf- und Abfahrten, Abstellplätze (§§ 42, 53 KBV)

- 1 Auto-Abstellplätze, Vorplätze, Hauszufahrten und Auto-Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen fliesst.

§ 13 Anforderung Veloparkierung

- 1 Für Velos sind Abstellräume zu schaffen. Der Bedarf ist gemäss der aktuell gültigen Norm VSS 40 065 «Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» zu bestimmen, die technische Ausstattung hat sich nach VSS 40 066 «Parkieren Projektierung von Veloabstellplätzen zu richten und hat eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Veloanhänger etc.) aufzuweisen.
- 2 Veloabstellplätze müssen ebenerdig oder über eine Rampe, nicht tiefer als im ersten Untergeschoss erreichbar sein.

§ 14 Türen, Treppen, Geländer (§ 54 KBV)

- 1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben ausserhalb der Wohnungen folgende Mindestbreite aufzuweisen:
 - Haustüren: 100 cm
 - Treppen: 120 cm
 - Gänge, Vorplätze: 120 cm
- 2 Geländer und Brüstungen, die aus Sicherheitsgründen vorgesehen werden müssen, sind gemäss SIA-Norm 358 auszuführen.

§ 15 Anforderungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und in Flächensiedlungen

- 1 Das erste Kinderzimmer einer Wohneinheit muss in der Regel 12 m², jedes weitere Zimmer mindestens 10 m² Bodenfläche aufweisen.

§ 16 Baustellen (§§ 65, 66 KBV)

- 1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten kann erfolgen, falls nachweislich auf der Bauparzelle kein Platz dazu vorhanden ist. Die Baubehörde kann auf Grund des Bauplatzinstallationsplanes eine Bewilligung erteilen.

§ 17 Gestaltungsvorschriften

- 1 Die Baubehörde kann ein Farb- und/oder Materialkonzept verlangen.

§ 18 Bauwürdige Gebäude, Brandruinen und Brandmauern (§§ 32, 63 KBV)

- 1 Durch Brand, andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer, von der Baubehörde festgesetzten, angemessener Frist zu sanieren, 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 Abbruch zu rechnen ist.

§ 19**Reklamen**

- 1 Bewilligung Reklamen und Reklameflaggen innerhalb der Bauzone sind bewilligungspflichtig und der BWK in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.
Entlang oder im Sichtbereich von Kantonsstrassen lädt die BWK das zuständige Kreisbauamt zur Stellungnahme ein.
- 2 Vorschriftswidrige Reklamen Die Gemeinde kann Reklamen auf öffentlichem Grund, die vorschriftswidrig angebracht wurden, auf Kosten der Verursacher entfernen lassen.

§ 20**Fassaden- und Aussenbeleuchtungen**

- 1 Vermeidung von Lichtemissionen Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn bei allen Baugesuchen anzuwenden. Insbesondere gilt:
 - Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.
 - Der Betrieb von Anlagen, die im Freien Licht- oder Lasereffekte erzeugen, darf keine schädlichen oder über den Bestimmungsbereich hinausgehenden Immissionen verursachen.
 - Fassaden dürfen erst nach Sonnenuntergang und nicht länger als bis 22.00 Uhr bestrahlt werden.
 - In reinen Wohnzonen ist eine permanente Beleuchtung zwischen 22.00 Uhr – 06.00 Uhr grundsätzlich nicht gestattet. Betriebsnotwendige Beleuchtung für die Überprüfung eines laufenden Betriebs sind zulässig.

§ 21**Terrainveränderungen (§ 63 KBV)**

- 1 Terrainveränderungen sind in § 63 KBV geregelt. Über Ausnahmen in ausserordentlichen topographischen Verhältnissen entscheidet die Baukommission.

§ 22**Stützmauern, Einfriedungen (§§ 49, 62 KBV)**

- 1 Abgrabungen Stützmauern bei Abgrabungen dürfen ohne Staffelung eine Höhe von maximal 2.50 m aufweisen (siehe Anhang II).
- 2 Einfriedungen Einfriedungen und Stützmauern entlang von Strassen dürfen eine Gesamthöhe von 2.50 m ab gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain nicht überschreiten. Die Stützmauer selber darf max. 1.50 m hoch sein.
An Gemeindestrassen kann die Baubehörde, wo es aus Sicht- oder Unterhaltsgründen notwendig ist, zwischen dem Rand von Fahrbahn oder Trottoir und der Einfriedung (Zäune, Gartenmauern, usw.) einen Abstand von max. 0.50 m bzw. 0.80 m (Bankett) bei Bepflanzungen (Lebhäge) vorschreiben. Für den Abstand ist die Distanz ab der Stammachse massgebend.
- 3 Sichtzonen Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 23 Erdwärmesonden

- 1 Erdwärmesonden sind bewilligungspflichtig. Das Baugesuch ist nach Ausschreibung und Publikation durch die Baubehörde an das Amt für Umwelt Kanton Solothurn zur Begutachtung und Bewilligung weiterzuleiten.

§ 24 Baustellenentsorgung

- 1 Für Baustellen und Abbrüche mit mehr als 200 m³ Abfällen oder wenn Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen zu erwarten sind, hat die Bauherrschaft der Baubehörde vor Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und nach Abschluss der Arbeiten ein Nachweis für die Entsorgung zu erbringen (§16 VVEA (SR 814.600)³).

§ 25 Verlegung Werkleitungen

- 1 Alle neuen Werkleitungen sind unterirdisch nach den Weisungen der Baubehörde zu verlegen. Die Gemeinde kann im Zuge von Werkleitungssanierungen oder Erneuerungen die Eigentümer von oberirdischen Leitungen verpflichten, diese im Zusammenhang mit den gemeindeeigenen Werkleitungen in den Boden zu verlegen.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen**§ 26 Ausnahmen und Verfahren**

- 1 Für Ausnahmbewilligungen gelten die Bestimmungen gemäss § 138 PBG § 67 KBV.
- 2 Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gemäss § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn erlassen.

§ 27 Inkrafttreten

- 1 Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 28 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

3 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600) <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/891/de>

4. Genehmigungsvermerk

Beschlossen vom Gemeinderat Hägendorf am 2. September 2024
Beschlossen von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Hägendorf
am TT.MMMM. JJJJ

Der Gemeindepräsident

Der Verwaltungsleiter

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

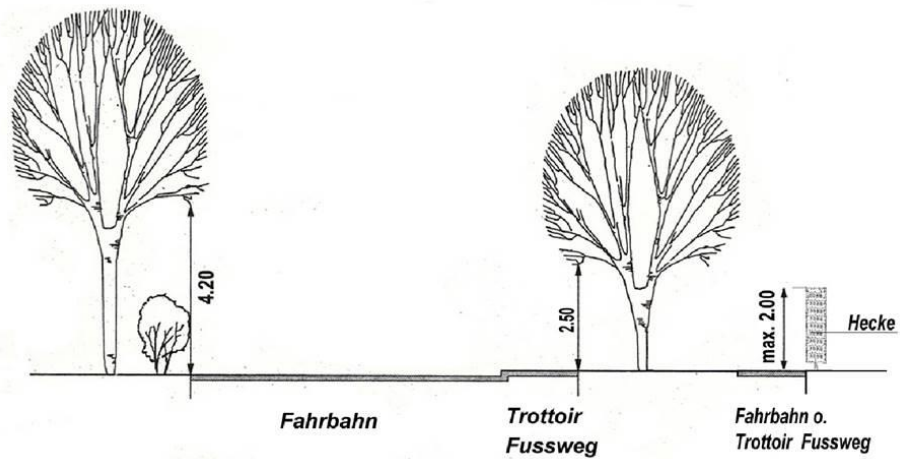
mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

publiziert im Amtsblatt vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber

Anhang

Anhang 1: zu § 10 Sichtzonen und Lichtraumprofile (§ 50 KBV)



Anhang 2: zu § 22 Stützmauern

