

# Baureglement

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen .....	3
2	Baubewilligungsverfahren .....	3
3	Bauvorschriften .....	4
3.1	Verkehr .....	4
3.2	Gesundheit, Hygiene, Sicherheit, Umwelt .....	5
3.3	Asthetik.....	6
4	Schluss- und Übergangsbestimmungen .....	7

## Sprachregelung

In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform für beide Geschlechter.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Aeschi SO beschliesst, gestützt auf

- das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1),
- die kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61),

folgendes

## **Baureglement**

### **1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

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

<sup>2</sup> Für alle in diesem Baureglement nicht geregelten Belange sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bzw. der kantonalen Bauverordnung massgebend.

<sup>3</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Antennenanlage und die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

#### **§ 2 Zuständige Behörde**

<sup>1</sup> Die Anwendung der Gesetzes-, Verordnungs- und Reglementbestimmungen im Sinne von § 1 ist Sache der örtlichen Baubehörde.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache vorliegen, die keine Ausnahmegewilligung erfordern und die Bausumme geringer ist als 50'000.00, gilt die Bauverwaltung als Baubehörde. Sie entscheidet selbstständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Fall Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann in besonderen Fällen Fachkommissionen und Fachleute beiziehen. Sie hat deren Anregungen und Anträge bei ihren Entscheiden gebührend zu berücksichtigen.

### **2 Baubewilligungsverfahren**

#### **§ 3 Einsprachen / Beschwerden**

<sup>1</sup> Gegen Entscheide der örtlichen Baubehörde kann beim kantonalen Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden

<sup>2</sup> Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, vom Datum der Zustellung des Entscheides gerechnet. Die Beschwerden haben schriftlich, begründet und mit einem Antrag zu erfolgen.

#### **§ 4 Baukontrollen**

<sup>1</sup> Der Bauherr hat der örtlichen Baubehörde gemäss Merkblatt Baukontrollen folgende Baustadien im Voraus zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken
- Vollendung des Rohbaus
- Bauvollendung
- Schutzräume gemäss den speziellen Vorschriften
- Allfällige weitere Meldungen gemäss dem Entscheid der Baubehörde

<sup>2</sup> Konsequenzen aus ungenügend wahrgenommenen Meldungen hat die Bauherrschaft zu tragen.

## **§ 5 Gebühren**

<sup>1</sup> Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und die Überwachung der Bauten Gebühren.

<sup>2</sup> Die Gesuchsteller haben die Kosten zu tragen, welche durch die von der Baubehörde verfügbaren Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch, sowie den Beizug des Geometers oder eines zur Beurteilung des Baugesuches erforderlichen Experten entstehen.

<sup>3</sup> Die Gebührenansätze richten sich nach dem Gebührentarif der Einwohnergemeinde Aeschi.

<sup>4</sup> Die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren für die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Gemeinschaftsantenne sind in separaten Reglementen geregelt.

## **3 Bauvorschriften**

### **3.1 Verkehr**

#### **§ 6 Abstellplätze / Garagenvorplätze**

<sup>1</sup> Grösse, Anordnung und Gestaltung von Abstellplätzen im Freien und in Einstellhallen haben den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SN 40 291 und 40 292) zu entsprechen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann auch bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen Abstellplätze verlangen, sofern notwendig und zumutbar.

<sup>3</sup> Die Grundstückerschliessung hat nach SN 40 050 zu erfolgen.

<sup>4</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse fliesst.

<sup>5</sup> Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind die wasserdichten Beläge auf ein Minimum zu beschränken. Es sind Materialien zu wählen, die eine direkte Versickerung der Oberflächen-/Meteorwasser gewährleisten.

<sup>6</sup> In besonderen Fällen wird die zuständige kantonale Amtsstelle zur Entscheidung beigezogen. Kosten für Gutachten, Entscheide usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

#### **§ 7 Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup> Entlang von Gemeindestrassen sind für feste Einfriedungen Bankette von mindestens 30 cm einzuhalten, in besonderen Fällen bis 50 cm.

<sup>2</sup> Die Elemente (Einfriedungen, o. Ä.) dürfen die Höhe von 2 m nicht übersteigen, wenn Sie in einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze stehen. Die Höhe wird vom Strassenniveau gemessen. Ausnahmen können für Schallschutzmassnahmen gestattet werden.

<sup>3</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4,20 m aufzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2,50 m zu betragen. Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung sind in jedem Fall frei zu halten.

<sup>4</sup> Lebhäge sind soweit von öffentlichen Strassen zurückzusetzen, dass sie 30 cm hinter der Grenze aufgeschnitten werden können.

<sup>5</sup> Die Grundeigentümerschaft ist für das Zurückschneiden besorgt. Kommt diese ihren Pflichten nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten der säumigen Grundeigentümerschaft mittels rechtskräftiger Verfügung die Vollstreckung durch das zuständige Oberamt beantragen.

<sup>6</sup> Beim Pflügen der Felder längs Erschliessungsstrassen und Trottoirs sind Bankette von mindestens 50 cm zu belassen.

<sup>7</sup> Bei speziellen Verhältnissen kann die Baubehörde von den Vorgaben von Abs. 1 bis 4 abweichen.

## **§ 8 Sichtfreihaltung**

<sup>1</sup>Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr verlangt die Baubehörde im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven und privaten Ein- und Ausfahrten die Freihaltung der Sichtzonen. Sie legt die Länge und Breite der Sichtzonen im Einzelfall aufgrund der spezifischen Anforderungen gemäss Richtlinie der Schweizerischen Normen-Vereinigung fest (SN 40 273a). In der Höhe ist in der Regel der Bereich zwischen 0.5 m und 3.0 m freizuhalten.

<sup>2</sup>Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

## **3.2 Gesundheit, Hygiene, Sicherheit, Umwelt**

### **§ 9 Energie**

<sup>1</sup>Die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung sowie der kantonalen Energiegesetzgebung ist einzuhalten.

<sup>2</sup>Der energietechnische Massnahmennachweis ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen.

### **§ 10 Lärmschutz**

<sup>1</sup>Im Einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, die eidgenössische und kantonale Lärmschutzverordnung sowie die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereines (SIA).

<sup>2</sup>Die Lärmemissionen einer ortsfesten Anlage müssen nach Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Umweltschutzgesetz USG, Lärmschutzverordnung LSV).

<sup>3</sup>Die Baubehörde kann auf Kosten des Grundeigentümers oder Gesuchstellers Lärmgutachten verlangen und Lärmmessungen durchführen.

### **§ 11 Geländer, Brüstungen**

Für die Anforderungen an Geländer, Brüstungen und Handläufe gilt die SN 543 358.

### **§ 12 Hindernisfreies Bauen**

<sup>1</sup>Ergänzend zum Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) ist als Richtlinie die jeweilige Norm «Hindernisfreie Bauten» anwendbar (erhältlich bei Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn).

<sup>2</sup>Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen prüft die Baubehörde die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und verfügt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.

### **§ 13 Abstellräume und Abstellplätze**

<sup>1</sup>Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung ausreichende und zweckdienliche Abstellräume und -plätze zu erstellen.

<sup>2</sup>Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gemäss SN 40 065 und 40 066 zu schaffen.

<sup>3</sup>Zu jedem Mehrfamilienhaus sind geeignete Anlagen zur Abfallentsorgung in genügender Grösse zu erstellen.

### **§ 14 Benützung fremden Eigentums**

<sup>1</sup>Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (Arealbelegung / Aufbruch) bedarf der Bewilligung der örtlichen Baubehörde und ist gebührenpflichtig.

<sup>2</sup>Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung.

<sup>3</sup> Für umfangreichere Arbeiten sind die Signalisation- und Absperrmassnahmen mit der Baukommission und den Polizeiorganen rechtzeitig abzusprechen.

<sup>4</sup> Die Durchfahrtsbreite hat mindestens 3.00 m zu betragen.

<sup>5</sup> Die definitive Instandstellung nach Strassenaufbrüchen erfolgt nach abgeklungenen Setzungen. Der/die Bewilligungsempfängerin hat die Kosten der definitiven Instandstellung der Aufbrüche zu bezahlen.

## **§ 15 Baustellenabfälle, Baustellenentwässerung und Bodenschutz**

<sup>1</sup> Die anfallenden Bauabfälle sind entsprechend dem Mehrmuldenkonzept des Schweizerischen Baumeisterverbandes zu sortieren und fachgerecht zu verwerten.

<sup>2</sup> Umbau- und Abbrucharbeiten haben im Sinne eines geordneten Rückbaus abzulaufen. Die verschiedenen Materialgruppen sind möglichst sortenrein aus dem Objekt zu entfernen.

<sup>3</sup> Bei Baustellen und Abbrüchen mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Abfällen oder mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Abfällen ist der Baubehörde vor der Erteilung der Bewilligung ein Entsorgungskonzept und nach Abschluss der Arbeiten ein Nachweis für die Entsorgung einzureichen.

<sup>4</sup> Eventuell vorhandene Gefahrstoffe oder Verunreinigungen der abzubrechenden Bausubstanz (z.B. Asbest oder PCB-haltige Fugendichtungen) sind vor dem Abbruchbeginn durch entsprechende Fachfirmen zu entfernen. Die entsprechenden Schadstoffanalysen müssen auf Verlangen vorgewiesen werden können.

<sup>5</sup> Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist verboten.

<sup>6</sup> Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die richtige Entsorgung der Abwässer auf der Baustelle. Alle am Bau beteiligten Fachleute wie auch die Bauherrschaft haben im Ablauf eines Bauvorhabens Aufgaben wahrzunehmen, damit durch die Bauarbeiten keine Gewässerverschmutzung entsteht.

<sup>7</sup> Alle Kulturerdarbeiten dürfen nur bei stark abgetrocknetem Boden und bei trockener Witterung und nur mit geeigneten Fahrzeugen (falls nötig Raupen-transporter oder Einsatz von Baggermatratzen) durchgeführt werden, die keine Verdichtungsspuren bewirken.

<sup>8</sup> Oberboden, Unterboden und der darunterliegende mineralische Aushub (Untergrund) müssen getrennt abgetragen und falls nötig zwischengelagert werden. Am Ort der Weiterverwertung muss der Boden richtig (Ober- über Unterboden) eingebaut werden.

## **§ 16 Sicherheit**

Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

## **3.3 Aesthetik**

### **§ 17 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten und bauliche Anlagen haben den ästhetischen Anforderungen gemäss § 63 der kantonalen Bauverordnung zu genügen.

<sup>2</sup> Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass sowie Gestaltung ins Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.

<sup>3</sup> Das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm ist bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse oder Verkehrsfläche dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit die verbleibende Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

## § 18 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Für die Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Neophyten sind verboten.

<sup>2</sup>Die Flächen und Materialien sowie die Pflanzen / Bäume sind im Umgebungsplan auszuweisen und zu bezeichnen.

## § 19 Brandruinen / beschädigte Gebäude

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, durch Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der örtlichen Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Grundeigentümers oder allenfalls Baurechtsnehmers.

## § 20 Unvollendete Bauten

Die örtliche Baubehörde kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, die aber nicht vollendet sind, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden oder dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Die Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Grundeigentümers.

# 4 Schluss- und Übergangsbestimmungen

## § 21 Inkrafttreten

<sup>1</sup>Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

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

<sup>3</sup>Mit dem Inkrafttreten werden sämtliche widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Baureglement vom 29.04.2004.

**Einwohnergemeinde Aeschi**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Thomas Bieri

Damjan Gasser

## Genehmigungsindex

Version	GR Datum	GV Datum	In Kraft Datum	Gegenstand
1.0	18.11.2024	11.12.2024	01.01.2025	Totalrevision