

**Reglement
der Einwohnergemeinde Rüttenen**

Baureglement



Gültig ab 01. Oktober 2023

Inhalt

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Allgemeine Bestimmungen..... | 3 |
| 1.1 | Zweck und Geltung | 3 |
| 1.2 | Zuständigkeit und Beschwerde | 3 |
| 1.3 | Baukontrolle..... | 3 |
| 1.4 | Gebühren..... | 4 |
| 1.5 | Beizug von Fachleuten..... | 4 |
| 1.6 | Voranfrage | 4 |
| 2 | Bauvorschriften..... | 5 |
| 2.1 | Verkehrsanlagen | 5 |
| 2.2 | Ästhetik / Schutz der Landschaft | 6 |
| 2.3 | Sicherheit und Gesundheit..... | 7 |
| 2.4 | Wintergärten..... | 8 |
| 3 | Übergangs- und Schlussbestimmungen | 9 |
| 3.1 | Verfahren..... | 9 |
| 3.2 | Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen | 9 |
| 3.3 | Aufhebung des alten Rechts..... | 9 |

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Rüttenen

gestützt auf § 133 des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978¹ und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978²

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck und Geltung

§ 1

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

² Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie die Zonenvorschriften sind in besonderen Reglementen geregelt.

1.2 Zuständigkeit und Beschwerde

§ 2

¹ Die Anwendung dieses Reglements und der Kantonalen Baugesetzgebung ist Sache der Baukommission.

² Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

1.3 Baukontrolle

§ 3

¹ Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden und Nachweise zu erbringen:

- a) Baubeginn;
- b) Abnahme des Schnurgerüstes;
- c) Abnahme der Schutzraumarmierung (Bodenplatte, Wände, Decke);
- d) Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen vor dem Eindecken;
- e) Bauvollendung;
- f) Beginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse);
- g) Energietechnische Abnahme

¹ BGS 711.1; PBG

² BGS 711.61; KBV

² Nicht mehr kontrollierbare Anschlüsse nach Absatz 1 Buchstabe d können auf Kosten des Bauherrn für die Kontrolle freigelegt werden oder durch Kanalfernsehaufnahmen überprüft werden.

1.4 Gebühren

§ 4³

¹ Die Baukommission erhebt für Voranfragen, den Erlass von Verfügungen (Baubewilligungen, Bauabschlüsse, Abschreibungen, Beurteilung meldepflichtiger Anlagen, Strassenaufbruchbewilligungen, etc.) sowie für die Kontrolle und Überwachung der Bauten eine Gebühr in der Höhe von CHF 100 bis CHF 4 000.

² Innerhalb dieses Rahmens legt die Baukommission die Gebühr nach Arbeitsaufwand fest.

³ Die Baugesuchstellerin hat zudem für Drittkosten und Auslagen aufzukommen (soweit solche im jeweiligen Verfahren anfallen), insbesondere:

- a) Publikationsgebühren
- b) Grundbuchgebühren für behördlich verfügte Eintragungen
- c) Geometerkosten (Bestimmung des Grenzverlaufs, Prüfung von Höhenaufnahmen, etc.)
- d) Honorare von beigezogenen Fachberatern
- e) Prüfgebühren kantonaler Amtsstellen.

⁴ Bei nicht realisierten Bauten werden die Gebühren von der Baukommission nach dem tatsächlichen Aufwand erhoben. Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen.

1.5 Beizug von Fachleuten

§ 5

¹ Die Baukommission kann Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches sowie die vorgeschriebenen Abnahmen durch diese anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

² Der Beizug von Fachleuten kann auch zur Feststellung des Erdgeschossniveaus, der Grenzen, Baulinien und Abstände, zur Kontrolle der Schnurgerüste oder zur Kontrolle der Leitungsanschlüsse erfolgen.

1.6 Voranfrage

§ 6

¹ Der Bauherr kann mit Zustimmung des Grundeigentümers die Baukommission durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen zu:

³ Geändert mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023, gültig ab 1. Oktober 2023

- a) einem Bauvorhaben
1. dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
 2. dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Folge hätte;
 3. hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.

b) Zu einem Erschliessungsvorhaben

² Die Baukommission ist, gegebenenfalls unter Vorbehalt der Bewilligung oder des Entscheides anderer Behörden, zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse des Fragestellers besteht.

³ Die Stellungnahme bindet die Baukommission nur in Bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Sämtliche zur Beurteilung der Voranfrage notwendigen Akten sind im Doppel einzureichen.

2 Bauvorschriften

2.1 Verkehrsanlagen

2.1.1 Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

§ 7

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

³ Bäume und Sträucher, welche die öffentliche Strassenbeleuchtung beeinträchtigen, sind bis auf die Höhe der Lichtquelle aufzuschneiden.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

2.1.2 Gebäudezufahrten (§ 53 KBV)

§ 8

¹ Die Ein- und Ausfahrt auf die Strasse darf den Verkehr weder behindern noch gefährden.

² Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen behindert werden.

³ Entlang der Gemeindestrasse ist ein Bankett von 0.50 m zu erstellen und frei zu lassen.

⁴ Die Böschungseigung darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen.

2.1.3 Grösse der Abstellplätze

§ 9

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des Kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

² Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) eine Grösse von 5.00 x 3.00 m aufzuweisen.

³ Abstellplätze und Einstellhallen für Mehrfamilienhäuser sind nach den Richtlinien und Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SNV-Norm 640 601) zu erstellen.

2.1.4 Anforderungen an Garagenvorplätze und Abstellplätze

§ 10

¹ Von Abstellplätzen, Garagenvorplätzen und Waschplätzen darf kein Wasser auf die Strasse fliessen.

² Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen vom Strassen- bzw. Trottoirrand eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

³ Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger oder etappenweiser Realisierung mehrerer Bauten, kann die Baukommission gemeinschaftliche Parkierungsanlagen verlangen.

2.1.5 Containerstandorte

§ 11

Die Baukommission kann bei der Realisierung mehrerer Bauten oder bei Bauten, die nicht direkt an einer öffentlichen Strasse stehen (z.B. bei kleineren Stichstrassen) an geeigneter Stelle gemeinsame, gut zu gestaltende Containerstandorte festlegen, die von den Benützern sachgerecht zu unterhalten sind.

2.2 Ästhetik / Schutz der Landschaft

2.2.1 Terrainveränderungen

§ 12

¹ Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.

² Sie können nicht bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfgelände, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

³ Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2.2.2 Hecken und Gehölze

§ 13

Gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

2.2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen

§ 14

Die Baukommission kann im Einzelfall, insbesondere bei Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen, Ausnahmen von Zonenvorschriften über die Dachgestaltung gestatten, wenn die Baute den Anforderungen von § 64 KBV entspricht.

2.2.4 Brandruinen und beschädigte Gebäude

§ 15

Durch Brand, andere Elementarereignisse oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

2.3 Sicherheit und Gesundheit

2.3.1 Türen, Treppen, Gänge

§ 16

¹ In Mehrfamilienhäusern sind für Treppen ausserhalb von Wohnungen und für Haustüren und Gänge Minimalbreiten gemäss Normen der SIA und Vorschriften der SGV einzuhalten.

² Bei Bauten mit regem Publikumsverkehr und bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ist auf die Bedürfnisse gehbehinderter Personen Rücksicht zu nehmen (§ 58 KBV).

³ Geländer und Brüstungen sind nach den Richtlinien der SIA, der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BfU) und der SUVA zu planen und auszuführen.

2.3.2 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

§ 17

Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden Flächen vorzusehen:

- | | |
|--|-----------------|
| a) Für 1- und 2-Zimmerwohnungen | 5m ² |
| b) Für Wohnungen mit 3- und mehr Zimmern pro Zimmer zusätzlich | 2m ² |

2.3.3 Wärme- und Schallisolation

§ 18

¹ Die Normen und Empfehlungen des SIA bezüglich Wärme- und Schallisolation gelten als Mindestanforderungen.

² Der Baubehörde sind die gesetzlich geforderten Energienachweise abzuliefern.

2.3.4 Balkone

§ 19

Balkone (exkl. Putzbalkone) bei Mehrfamilienhäusern haben bei einer Wohnungsgrösse von weniger als 60 m² Bruttogeschossfläche eine Tiefe von mind. 1.80 m, bei einer Wohnungsgrösse von 60 m² und mehr Bruttogeschossfläche eine Tiefe von mind. 2.00 m aufzuweisen. Die Balkongrundflächen (exkl. Putzbalkone) je Wohnung haben mind. 6 m² zu betragen. Wintergärten zählen dabei als Balkone.

2.3.5 Baustellen

§ 20

Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen lassen, wenn Sicherheitsbestimmungen, Schutzvorkehrungen oder Umweltschutzauflagen nicht eingehalten werden. Daraus entstehende Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

2.4 Wintergärten

2.4.1 Begriff

§ 21

¹ Wintergärten sind nicht isolierte, voll verglaste Gebäudeteile (d.h. 3 verglaste Wände und ein verglastes Dach), die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind.

² Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz.

2.4.2 Ausnützungszifferbonus

§ 22

Wintergärten werden, sofern sie die Definitionen und Bedingungen von § 21 dieses Reglements einhalten, als Bonus nicht an die Ausnützungsziffer eingerechnet.

3 Übergangs- und Schlussbestimmungen

3.1 Verfahren

§ 23

Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

3.2 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

§ 24

¹ Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

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

3.3 Aufhebung des alten Rechts

§ 25

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 13. März 1989 aufgehoben.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 22. Oktober 2012

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2012

Änderung § 4 von der Gemeindeversammlung beschlossen am 12. Juni 2023, mit Gültigkeit ab 1. Oktober 2023.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am 22. Januar 2013