

Kantonale Bauverordnung*

Vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2012)

Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf § 131 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Juli 1978¹⁾ nach
Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom
2. September 1977²⁾, vom 22. Januar 1990³⁾ und vom 11. September 1990⁴⁾

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Geltungsbereich

§ 1 *Geltung*

¹⁾ Diese Verordnung⁵⁾ ist für die Gemeinden des Kantons Solothurn verbindlich.

²⁾ Die Gemeinden können in einem Reglement ergänzende Vorschriften erlassen, soweit sie der vorliegenden Verordnung nicht widersprechen.*

³⁾ In Verbindung mit Gestaltungsplänen nach § 44 des Planungs- und Baugesetzes⁶⁾ (PBG) können sie abweichende Vorschriften erlassen.

⁴⁾ Solche Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat, der sie auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin überprüft. Sie treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

1.2. Behörden; Rechtsmittel

§ 2 *Zuständige Behörde Beschwerde*

¹⁾ Die Anwendung dieser Verordnung ist Sache der Baubehörde.

²⁾ Baubehörde ist die Baukommission. Gemeinden mit einer hauptamtlichen Bauverwaltung können diese als Baubehörde einsetzen.*

³⁾ Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.*

¹⁾ BGS [711.1](#).

²⁾ KRV 1978 S. 260; 1990 S.650; 1992 S.15.

³⁾ KRV 1978 S. 260; 1990 S.650; 1992 S.15.

⁴⁾ KRV 1978 S. 260; 1990 S.650; 1992 S.15.

⁵⁾ Im ganzen Erlass Fassung vom 26. Februar 1992; GS 92, 401.

⁶⁾ BGS [711.1](#).

711.61

⁴ Wenn der Staat als Partei am Verfahren beteiligt ist, amtiert das Bau-Departement nicht als Beschwerdeinstanz. An seine Stelle tritt das Verwaltungsgericht.

⁵ ...*

⁶ Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

2. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle

§ 3 Baugesuch

¹ Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.

² Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:

- a) Umbauten, Anbauten und Aufbauten;
- b) Änderungen der Fassadenstruktur;
- c) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten;
- d) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- e) Heizungs- und Feuerungsanlagen;
- f) Sende- und Empfangsanlagen;
- g) unterirdische Bauten und bauliche Anlagen;
- h) private Erschliessungsanlagen;
- i) öffentliche Erschliessungsanlagen, wenn die Ausführung der Anlage aus dem Nutzungsplan nicht genügend ersichtlich ist oder wesentliche Änderungen gegenüber dem Auflageplan erfolgen;
- j) Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponieren, Steinbrüche;
- k) Einfriedigungen und Stützmauern;
- l) Abstell- und Lagerplätze;
- m) Plätze für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime;
- n) Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze;
- o) Fahrnisbauten und Kleintierställe;
- p) Silos;
- q) Garten- und Hallenbassins;
- r) Cheminéeanlagen;
- s) Traglufthallen;
- t) Skiliftanlagen und Luftseilbahnen;
- u) Krananlagen;
- v) Bootsstege und Bootsanlegestellen;
- w) Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten.

§ 4 Anzeige

¹ Eine Anzeige an die Baubehörde ist erforderlich für:

- a) Baubüros und Unterkunftsräume;

- b) Bauten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes bei Umbauten und Neubauten notwendig sind;
- c) Baracken, die während der Ausführung von Bauten zur Einlagerung von Material und Werkzeugen dienen;
- d) Durchleitungen für Bauinstallationen.

² Der Anzeige sind ein Baubeschrieb und ein Situationsplan im Massstab 1:500 oder, wo es zweckmässig ist, eine Kopie des Grundbuchplanes beizulegen, in dem die anzeigepflichtige Baute oder Anlage eingezeichnet ist.

³ Die Baubehörde kann ohne Durchführung des formellen Baubewilligungsverfahrens entscheiden.

§ 5 *Inhalt des Baugesuches*

¹ Das Baugesuch ist im Doppel einzureichen und hat genaue Angaben zu enthalten über:

- a) Eigentumsverhältnisse: Eigentumsnachweis, Baurechtsvertrag oder schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers;
- b)* Zufahrtsverhältnisse: Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht (Dienstbarkeitsvertrag, Wegrecht), sofern das zu überbauende Grundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt. Soweit erforderlich: Ausweis über Wendemöglichkeit auf eigenem Grund und Boden längs Hauptverkehrsstrassen;
- c) Parkierungsmöglichkeiten auf privatem Grund und Boden;
- d) Trinkwasserbeschaffung: Ausweis über ein Trinkwasserbezugsrecht, sofern nicht der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage vorgesehen und möglich ist;
- e) Abwasserbeseitigung: Fortleitung und allfällige Behandlung des Abwassers;
- f) Luftschutzräume: Einbau von Schutzräumen;
- g) gewerbliche und industrielle Bauten: Genauer Beschrieb des vorgesehenen Betriebes, Angaben über nachteilige Einwirkungen auf die Umgebung, Ausweis über Massnahmen gegen übermässige Einwirkungen, Angaben über die vorgesehene Vorbehandlung des Abwassers, soweit diese nötig ist;
- h) soweit erforderlich: Angaben über Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;
- i) Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen, zusätzlich: Angaben über die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen für Kinder;
- k)* Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Geschossen beziehungsweise mit einer Ausnützungsziffer von über 0,5 oder einer Überbauungsziffer von über 30% und bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen;
- l)* Nachweis der Wärmedämmung von Gebäuden;
- m)* Nachweis über das behindertengerechte Bauen im Sinne von § 58.

711.61

² Die Baubehörde kann auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen, wie: Grundbuchauszug, statischen Nachweis, Ausführungs- und Detailpläne, Studien über die Beschattung nachbarlicher Liegenschaften, Modelle, Fotomontagen, Aufschluss über die Kehrlichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen - insbesondere bei Bauten im Grundwassersegebiet -, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Nachweis über erleichterte Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Gehbehinderte im Sinne des § 143 Absatz 4 PB G, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.

³ ...*

⁴ Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde auf Angaben nach Absatz 1 verzichten.

§ 6 Planbeilagen

¹ Soweit es zum Verständnis des Bauvorhabens nötig ist, sind mit dem Baugesuch folgende Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Neubauten, Anbauten, Aufbauten und Umbauten:
 - 1. amtlich nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes mit folgenden Angaben: Situation des Bauplatzes und der angrenzenden Liegenschaften, Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrt, Strassen- und Baulinien nach rechtskräftigem Nutzungsplan, bestehende Leitungen, Trinkwasserleitung, Fortleitung und Behandlung des Abwassers;
 - 2. sämtliche Grundrisse, Fassaden und Schnitte im Massstab 1:100 oder 1:50 mit eingetragenen Massen und Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
 - 3. Schnitte durch das gewachsene und das gestaltete Terrain über das ganze Grundstück mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Strassen sowie mit den Höhenkoten der Geschosse und des Terrains bezogen auf einen versicherten Fixpunkt;
 - 4. soweit erforderlich: Plan der Freiflächengestaltung mit folgenden Angaben: Wegführung, Parkplätze, Grünflächen, Spielplätze;
- b) andere Bauten und Anlagen: amtlich nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes, zusätzliche Pläne in einem zweckmässigen Massstab. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der eidgenössischen und der übrigen kantonalen Gesetzgebung.

² Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde eine vereinfachte Planeingabe gestatten oder sich mit einem Baubeschrieb begnügen.

³ Sie kann verlangen, dass die Planunterlagen ergänzt oder vervollständigt werden.

⁴ Sämtliche Pläne sind im Normalformat zu falten, vom verantwortlichen Planverfasser und vom Bauherrn zu datieren und zu unterzeichnen. Bei Mitarbeit eines Ingenieurs sind die von ihm eingereichten Unterlagen auch von diesem zu unterzeichnen.

§ 7 Baugespann

¹ Bei Neubauten, An- und Aufbauten sowie Terrinauffüllungen ist im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann zu errichten, durch welches die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung des Baues sowie der Terrinauffüllungen dargestellt werden. Das Niveau des Erdgeschosses muss aus dem Baugespann ersichtlich sein.

² Die Baubehörde kann bei hohen Bauten Erleichterungen gestatten, wobei die wirkliche Höhe in mindestens einem Punkt während einer von ihr zu bestimmenden Frist markiert werden muss. Bei Hochkaminen, Kirchtürmen und Antennen kann auf die Markierung der wirklichen Höhe verzichtet werden, sofern die Grundfläche nicht mehr als 25 m².

³ Das Baugespann darf in der Regel erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Während dieser Zeit ist der Bauherr für den fachgemässen Unterhalt des Baugespanns verantwortlich. Wurde Einsprache erhoben, so kann die Baubehörde in besonderen Fällen nach Ablauf der Einsprachefrist die vorläufige Entfernung des Baugespanns bewilligen.

§ 8 Baupublikation

¹ Wenn das Baugesuch nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht, hat es die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde oder, wo ein solches nicht besteht, in den von ihr bestimmten Zeitungen zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. In der Publikation ist die Einsprachefrist anzugeben. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind schriftlich und begründet im Doppel der Baubehörde einzureichen.

² Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren.

§ 9 Entscheid über das Baugesuch

¹ Die Baubehörde hat, sobald bei ihr alle für die Beurteilung notwendigen Unterlagen eingegangen sind, dem Bauherrn ihren Entscheid innert 2 Monaten unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich mitzuteilen.

² Gleichzeitig hat sie dem Bauherrn und den Einsprechern den Entscheid über Einsprachen mit schriftlicher Begründung und unter Hinweis auf das Beschwerderecht mitzuteilen.*

³ Die Baubehörde entscheidet über Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur. Für privatrechtliche Einwendungen sind die Parteien an den Zivilrichter zu weisen.

⁴ Ist die Baubewilligung rechtskräftig, so ist dem Bauherrn ein von der Baubehörde unterzeichnetes Exemplar des Baugesuches auszuhändigen.

⁵ Die Baubehörde kann die Bewilligung unter Auflagen oder Bedingungen erteilen. Diese können auf ihre Anmeldung hin im Grundbuch angemerkt werden. Die Behörde hat die Anmerkung im Grundbuch löschen zu lassen, wenn die Baubewilligung nach § 10 dahingefallen ist. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

⁶ Die Baubehörde kann die Bewilligung von der Sicherstellung der geschuldeten Erschliessungsbeiträge und -gebühren abhängig machen.

711.61

§ 10 Geltungsdauer der Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres seit schriftlicher Zustellung des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.*

² Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern.

³ Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, doch kann die Baubehörde dem Bauherrn die Ausführung von Grabarbeiten auf seine Verantwortung hin bewilligen.

⁴ Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.

§ 11 Mitteilungspflicht der Baubehörde

¹ Die Baubehörde hat der Solothurnischen Gebäudeversicherung von jeder erteilten Baubewilligung unverzüglich schriftlich Kenntnis zu geben.

² Bei Unterlassung dieser Mitteilung entsteht für die Baubehörde keine Haftpflicht.

§ 12 Baukontrolle

¹ Die Baubehörde hat vor Baubeginn das Schnurgerüst auf die Einhaltung der Baulinien, der Grenz- und Gebäudeabstände und des Erdgeschossniveaus hin zu kontrollieren. Sie hat die Ausführung der Baute zu überwachen. Soweit es zu Kontrollzwecken nötig ist, kann sie den Bauherrn verhalten, ihr Mitteilung zu machen, wenn ein bestimmtes Baustadium erreicht ist. Eine Bauausführung, die den genehmigten Plänen nicht entspricht, ist auf schriftliche Anordnung der Baubehörde hin sofort zu ändern. Die Entscheidung der Baubehörde können auf dem Exekutionsweg durchgesetzt werden.

² Die Baubehörde kann zulasten der Bauherrschaft Fachleute zur Feststellung des Erdgeschossniveaus, der Grenzen, Baulinien und Abstände sowie zur Kontrolle der Schnurgerüste beiziehen.

³ Will der Bauherr von den genehmigten Plänen abweichen, so hat er die Baubehörde davon vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet, ob die Änderung bewilligt wird. Bei wesentlicher Änderung ist das geänderte Baugesuch zu publizieren (§ 8). Andere Abweichungen, welche den geltenden Bauvorschriften nicht widersprechen, kann die Baubehörde ohne erneute Publikation bewilligen.

§ 13 Gebühren

¹ Für die Prüfung von Baugesuchen und die Überwachung von Bauten können Gebühren erhoben werden, welche in die Gemeindekasse fliessen.

² Der Bauherr hat die Kosten zu tragen, die durch die von einer Behörde verfügten Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch und den Beizug eines Nachführungsgeometers entstehen. Auslagen für die Überprüfung zusätzlicher Unterlagen hat ebenfalls der Bauherr zu tragen.

§ 14 Anzeigepflicht

¹ Jedes Mitglied der Baubehörde ist verpflichtet, dieser über reglements-widrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten. Die Baubehörde hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

§ 15* ...

3. Bauvorschriften

3.1. Geschosszahl und Gebäudehöhe

§ 16* Geschosszahl

¹ Die maximale Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Wo solche fehlen, sind höchstens 2 Geschosse, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen höchstens 3 Geschosse zulässig.

² Die Gemeinden können auch die Zahl der Untergeschosse begrenzen.

³ In Industriezonen sind Geschosszahl und Gebäudehöhe nicht begrenzt, sofern die Gemeinden in ihren Zonenreglementen nichts anderes bestimmen. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsplanpflicht.

⁴ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können die Gemeinden statt die Geschosszahl nur die zulässige Gebäudehöhe festlegen.

§ 17* Untergeschosse

¹ Untergeschosse gelten als Geschosse, wenn sie in einem Punkt am Hang (über 8% Neigung) mehr als 1,5m und in der Ebene mehr als 1,2m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Kleinere Terrainvertiefungen wie einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten, Licht- und Lüftungsschächte werden nicht mitgerechnet.

§ 17^{bis} Dachausbau und Attika

¹ Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn*

- a) bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0,8m hoch sind;
- b) eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich ist und insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen sprechen. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

² Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64.*

³ Ein Attikageschoss ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn bei jeder Wohneinheit wenigstens eine Seite um mindestens 4m oder zwei Seiten um mindestens 2m von der Fassade zurückgesetzt sind.*

711.61

§ 18* *Gebäudehöhe*

¹ Die Gebäudehöhe beträgt höchstens:

- a) in Zonen für eingeschossige Bauten 4,50 m;
- b) in Zonen für zweigeschossige Bauten und ausserhalb von Bauzonen 7,50 m;
- c) in Zonen für dreigeschossige Bauten 10,50 m;
- d) in Zonen für viergeschossige Bauten 13,50 m;
- e) in Zonen für fünfgeschossige Bauten 16,50 m;
- f) in Zonen für sechsgeschossige Bauten 19,50 m.

Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihren Zonenreglementen geringere maximale Gebäudehöhen festlegen.

² Die Gebäudehöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen; bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses beziehungsweise der Brüstung, sofern diese nicht mindestens 2m von der Gebäudeflucht zurückgesetzt ist. Der Regierungsrat kann für spezielle Dachformen Richtlinien über die Messart erlassen.

³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss, welches die Voraussetzungen nach § 17^{bis} Absatz 3 erfüllt, wird die Gebäudehöhe 1,5m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche gemessen; diese Gebäudehöhe ist - insbesondere für die Bestimmung der Geschoszahl - auf allen Seiten des Gebäudes massgebend und darf durch die Brüstung nicht überschritten werden.

⁴ Giebfelder und kleinere Terrainvertiefungen (wie einzelne Hauseingänge, Garagezufahrten, Licht- und Lüftungsschächte) werden nicht mitgerechnet. Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, die sich im Vergleich zu einem 45 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

⁵ Die Gemeinden können eine maximale Firsthöhe festlegen. Diese wird, soweit die Gemeinde nichts anderes bestimmt, ab oberkant Erdgeschossboden gemessen (vgl. Anhang 1).

§ 19* *Minimale Geschoszahlen und Gebäudehöhen*

¹ Die Gemeinden können minimale Geschoszahlen und Gebäudehöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschoszahl in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss unterschritten werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Nebengebäude.

§ 20* *Ausnahmebewilligung*

¹ Die Baubehörde kann, insbesondere im Interesse einer zweckmässigen Überbauung, bei landwirtschaftlichen oder standortbedingten Bauten oder bei aussergewöhnlichen topographischen Verhältnissen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

² In Abweichung von § 17 kann die Baubehörde bei der Berechnung der Geschoszahl im Einzelfall bestimmen, dass für Garagezufahrten und Rampen zu Mehrfamilienhäusern auf höchstens einer Gebäudeseite nicht das tiefer gelegte, sondern das gewachsene Terrain massgebend sein soll, wenn dadurch keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

3.2. Gebäudelänge

§ 21* *Gebäudelänge*

¹ Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale Gebäudelängen festlegen.

3.3. Grenz- und Gebäudeabstand

§ 22* *Grenzabstände*

¹ Der Grenzabstand ist der Abstand von der Fassade zur Grundstücks- oder Bauzonengrenze. Offene Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone werden nur soweit berechnet, als ihre Ausladung 1,20m übersteigt. Der Grenzabstand ist nach den im Anhang II enthaltenen Angaben und Zeichnungen zu bemessen.

² Gegenüber der Nachbargrenze richtet sich der Grenzabstand nach Geschosszahl und Gebäudelänge. Einzelheiten regelt der Anhang II.

³ Für den Grenzabstand von öffentlichen Strassen gilt die Baulinie beziehungsweise §§ 46 ff.

⁴ Für Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung eine besondere Höhe erfordern (Kirchen, Turnhallen, Scheunen, Silos usw.) sind die gleichen Grenzabstände einzuhalten wie für mehrgeschossige Bauten derselben Höhe.

⁵ Der Grenzabstand für Bienenhäuser muss so gross sein, dass für den Eigentümer des Nachbargrundstücks keine Belästigung entsteht. Er muss mindestens 4m betragen. In bewohnten Gebieten muss der Abstand von den Fluglöchern mindestens 8m betragen.

⁶ Unterirdische Anlagen dürfen bis an die Grenze gebaut werden, wenn dadurch keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

§ 23* ...

§ 24* *Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten*

¹ Bei industriellen und gewerblichen Bauten innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone entspricht der Grenzabstand der Hälfte der Gebäudehöhe; er beträgt mindestens 2m und höchstens 8m.

² Gegenüber einer andern Zone gilt der Grenzabstand nach § 22, er beträgt mindestens 10m. Für die Bestimmung der Geschosszahl gelten die Masse nach § 18 Absatz 1.

³ Werden bestehende Industrie- und störende Gewerbebauten, die sich nicht in einer Industrie- oder Gewerbezone befinden, erweitert, so entspricht der Grenzabstand der Erweiterungsbauten der Gebäudehöhe; er beträgt mindestens 10 m. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine gleichartige Baute, gilt Absatz 1.

§ 25* *Grenzabstände für Wohnbauten in Industrie- und Gewerbebezonen*

¹ Werden in einer Industrie- oder Gewerbezone Wohnbauten erstellt, so gelten für sie die Grenzabstände nach § 22.

711.61

§ 26 *Ungleiche Grenzabstände*

¹ Durch nachbarliche Verständigung und mit Genehmigung der Baubehörde kann der in den §§ 22-25 festgelegte Grenzabstand auf die beiden Nachbarliegenschaften ungleich verteilt werden. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Ausweis dafür vorliegt, dass eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde.

² Eine den Vorschriften über die Grenzabstände widersprechende nachträgliche Parzellierung darf nur mit Zustimmung der Baubehörde und bei gleichzeitiger Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit erfolgen. Das Grundbuchamt hat der Baubehörde von der beabsichtigten Unterteilung Kenntnis zu geben.

§ 27* *Reduktion des Grenzabstandes*

¹ Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes (§ 29) kann die Baubehörde eine Reduktion des Grenzabstandes gestatten, wenn das Nachbargrundstück nicht durch Baulandumlegung oder Landabtausch überbaubar gemacht werden kann oder wenn dies im Interesse der Erhaltung schützenswerter Gebäudegruppen (z. B. in Kernzonen) liegt.

² Der betroffene Nachbar ist anzuhören.

§ 28* *Gebäudeabstand*

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

² Innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone muss der Gebäudeabstand zweier industrieller oder gewerblicher Bauten dem Mittel der Gebäudehöhe der beiden Gebäude entsprechen und mindestens 4m betragen.

³ Die Gebäudeabstandsvorschriften gelten auch dann, wenn der Grenzabstand nach § 26 ungleich verteilt wird.

⁴ Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, dessen Grenzabstand nach altem Recht geringer ist als der durch die vorliegende Verordnung bestimmte, so kann der Neubau mit dem in der vorliegenden Verordnung bestimmten Grenzabstand errichtet werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 29* *Reduktion des Gebäudeabstandes*

¹ Die Baubehörde kann eine Reduktion des Gebäudeabstandes gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und das Grundstück andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten, um schützenswerte Gebäudegruppen, namentlich in der Kernzone, zu erhalten. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.

§ 30 *Reduktion des Grenz- und Gebäudeabstandes bei industriellen und gewerblichen Bauten*

¹ Die Baubehörde kann bei Industriebauten und gewerblichen Bauten mit störendem Betrieb im Einvernehmen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung und mit dem Kantonalen Arbeitsinspektorat Ausnahmen von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten und diese an Auflagen und Bedingungen knüpfen. Die Auflagen und Bedingungen können auf Anmeldung der Baubehörden hin im Grundbuch angemerkt werden. Ausnahmen gegenüber einer Liegenschaft eines Nachbarn sind nur zulässig, wenn dieser ein Näherbaurecht gewährt, das als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Gegenüber einer anderen Zone ist der Grenzabstand nach § 24 Absatz 2 einzuhalten. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

§ 31 *Doppel- und Reihenhäuser*

¹ Wenn zwischen den Nachbarn ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen ist, können die Gebäude als Doppel- oder Reihenhäuser zusammengebaut werden. Das gilt auch für An- und Nebenbauten. §§ 21 und 33 bleiben vorbehalten.

§ 32 *Brandmauern*

¹ Verständigen sich die Nachbarn über die Erstellung von Doppel- oder Reihenhäusern, so hat der Erstbauende die Brandmauer an die Grundstücksgrenze zu stellen. Bis zum Anbau ist der Ersteller allein zum Unterhalt der Mauer verpflichtet. Bauen die Nachbarn gleichzeitig, so können sie vereinbaren, dass die Brandmauer auf die Grenze gestellt wird.

² Solange der Nachbar nicht an die Brandmauer angebaut hat, kann die Baubehörde mit Zustimmung des Nachbarn und der Solothurnischen Gebäudeversicherung den Einbau von Fenstern und Türen auf Zusehen hin gestatten. Beim Anbau des Nachbargebäudes sind die Öffnungen in der Brandmauer zu schliessen, sofern der Nachbar und die Solothurnische Gebäudeversicherung nicht einer Ausnahme zustimmen. Der Einbau von Fenstern und Türen darf nur bewilligt werden, wenn ein Ausweis über die Anmerkung eines entsprechenden Reverses im Grundbuch vorliegt.

§ 33* *Geschlossene Bauweise*

¹ In Gemeinden, die im Nutzungsplanverfahren die geschlossene Bauweise eingeführt haben, ist der Bauherr berechtigt und verpflichtet, an die Grenze zu bauen, sofern dadurch nicht für eine unter früherem Recht unter Wahrung eines Grenzabstandes in der offenen Bauweise erstellte Nachbarbaute gesundheitspolizeilich zu beanstandende Verhältnisse entstehen.

3.4. Überbauungs-, Grünflächen- und Ausnützungsziffer

§ 34* *Erklärung von Ausdrücken*

¹ Als anrechenbare Landfläche im Sinne der folgenden Vorschriften gilt die Fläche des Baugrundstückes im Sinne von Anhang III, 1.

² Als Grünfläche gelten auch humusierte und begrünte Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie nicht verdichtete Wege, Mergel- und Spielplätze, sofern diese Flächen den Zweck der Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken.

711.61

³ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller an die Geschosszahl anzurechnenden Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Geschosse, welche nur zum Teil über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen, zählen nur soweit zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche, als sie am Hang mehr als 1,5m und in der Ebene mehr als 1,2m über dieses hinausragen (vgl. Anhang III, 2).

§ 35* *Überbauungsziffer*

¹ Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Landfläche.

² Die Gemeinden können sie anstelle von Ausnützungsziffern im Rahmen der Zonenvorschriften als Maximalwert festlegen. Solange die Gemeinde keine Überbauungsziffer oder Ausnützungsziffer festlegt, beträgt die Überbauungsziffer in Wohnzonen höchstens 20%.

³ Die Gemeinde kann auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

§ 36* *Grünflächenziffer*

¹ Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche.

² Sie wird durch Zonenvorschriften festgelegt. Wo solche fehlen, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 40%.

§ 37* *Ausnützungsziffer*

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche.

² Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale und minimale Ausnützungsziffern festlegen. Sie können für Neubaugebiete und solche mit bestehenden Bauten unterschiedliche Regelungen treffen.

§ 38* *Transport der Ausnützungs- und Überbauungsziffer*

¹ Bei der Überbauung eines Grundstückes kann die Überbauungs- und Ausnützungsziffer unter Einbezug benachbarter, innerhalb der gleichen Zone liegender Grundstücke aufgrund der Gesamtfläche berechnet werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundstücke demselben Eigentümer gehören oder sich die verschiedenen Eigentümer durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages verständigt haben.

² Die Überbauungs- und Ausnützungsbeschränkung der benachbarten Grundstücke ist in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Die Baubehörde darf die Baubewilligung erst erteilen, wenn der Nachweis für die Eintragung im Grundbuch geleistet ist (vgl. im übrigen die zeichnerischen Erläuterungen im Anhang III, 3). Sie lässt die neue Überbauungs- und Ausnützungsziffer im Grundbuch anmerken.

³ Die minimale Ausnützungs- und Überbauungsziffer darf beim Transport nicht unterschritten werden.

§ 39* *Ausnützungsbonus*

¹ Die Gemeinden können in ihren Reglementen vorsehen, dass bei Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen, die ein zusammenhängendes Gebiet umfassen, die Überbauungs- und die Ausnützungsziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschritten werden darf (Bonus), wenn

- a) es sich um eine architektonisch und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt und
- b) die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.

² In gleicher Weise können sie einen Bonus vorsehen für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellt wurden. Der Bonus darf 20% nicht überschreiten.

§ 40* *Überbauungs- und Ausnützungsziffer bei Parzellierung*

¹ Soll ein bereits überbautes Grundstück geteilt werden, so hat das Grundbuchamt der Baubehörde davon Kenntnis zu geben. Diese stellt fest, in welchem Mass die abgetrennte Parzelle bereits in die Berechnung der Überbauungs- und Ausnützungsziffer einbezogen war und passt die Ziffern für die abgetrennte Parzelle entsprechend an. Die Baubehörde lässt die angepasste Ziffer im Grundbuch anmerken.

3.5. Gemeinschaftliche Anlagen, Abstellflächen für Motorfahrzeuge

§ 41 *Spielplätze und Aufenthaltsräume*

¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.

² Die Spielflächen sollen mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen.

³ Die Spielplätze sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit vor dem Verkehr und der Gesundheit entsprechen. Sie sind so auszugestalten und einzurichten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzer angemessen Rechnung tragen.

⁴ Die Baubehörde kann Spielflächen auch bei bestehenden Bauten verlangen, wenn die Erstellung zumutbar ist und ein Bedürfnis besteht.

⁵ Die Gemeinden können in ihren Reglementen weitergehende Vorschriften aufstellen.

§ 42* *Abstellplätze für Motorfahrzeuge*

¹ Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden von der Baubehörde festgelegt.

² Diese kann die Erstellung von Abstellplätzen auch bei bestehenden Nutzungen anordnen, wenn dies notwendig und zumutbar ist.

711.61

³ Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen sind die im Anhang IV aufgeführten Richtwerte und die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute¹⁾ sowie all-fällige Regelungen der Gemeinde.

⁴ Die Beseitigung oder Zweckänderung von Abstellplätzen bedarf der Bewilligung der Baubehörde.

⁵ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden, so hat der Grundstückseigentümer nach Vorschrift der Gemeinde

- a) sich entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen;
- b) oder nach § 43 der Grundeigentümerbeitragsverordnung²⁾ eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und für Ausgaben des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.

§ 43* *Anlagen zur Abfallentsorgung*

¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

² Die Gemeinden können überdies in ihren Reglementen bestimmen, dass Anlagen zur Kompostierung von organischem Material erstellt werden müssen.

3.6. Hochhäuser

§ 44* ...

§ 45* ...

3.7. Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

§ 46* *Grundsatz*

¹ Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.*

² Als Strassengrenze gilt die äusserste Linie des öffentlichen Grundes gemäss Nutzungsplan, soweit der öffentliche Grund zum Bau von Strassen, Trottoirs, Radfahrerstreifen und andern Verkehrsanlagen benötigt wird.

§ 47 *Ausnahmebewilligung für provisorische Bauten*

¹ Das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Verkehrsanlagen bestimmte Land darf nicht überbaut werden.

¹⁾ zur Zeit: SN 640.281, Ausgabe 01.02.2006.

²⁾ GS 92, 406 (BGS [711.41](#)).

² Die zuständige Behörde kann für provisorische Bauten, Garagen, Gartenhäuschen und dergleichen Ausnahmen bewilligen.

§ 48* *Vorspringende Bauteile*

¹ An bestehenden oder im Nutzungsplan enthaltenen Strassen dürfen vorspringende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Wintergärten bis 2m über die Baulinie, jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragen. Dabei muss die Verkehrssicherheit auf der Strasse und die Begehbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein.

§ 49* *Einfriedigungen und Stützmauern*

¹ Einfriedigungen dürfen nicht vor die künftige Grenze einer projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strasse gestellt werden. An Kantonsstrassen dürfen sie die Höhe von 1,50m nicht übersteigen, wenn sie weniger als 3m von dieser Grenze entfernt stehen. Ausnahmen sind insbesondere zum Zwecke des Lärmschutzes zu gestatten, wenn dies mit dem Orts- und Strassenbild vereinbar ist.

² An Kantonsstrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,50m (Bankett) einzuhalten. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, welcher durch das Zurückversetzen der Einfriedigung entsteht. Die Gemeinden können für Gemeindestrassen ähnliche Bestimmungen aufstellen.

³ Bei Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Auf der Trottoirseite müssen 0,50m und auf der Strassenseite 1m für ein Bankett freigelassen werden. Die Höhe von Stützmauern wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt (vgl. Anhang V).*

⁴ Einfriedigungen an öffentlichen Gewässern und Waldrändern dürfen die Begehbarkeit der Ufer und der Wälder nicht beeinträchtigen.

§ 50 *Sichtzonen*

¹ Der Kanton und die Gemeinden können in ihren Erschliessungsplänen Sichtzonen festlegen, um bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten freie Sicht zu gewährleisten.

² In den Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0,50m und 3m nicht beeinträchtigt sein.

³ Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr¹⁾ bleiben vorbehalten.

§ 51 *Strassenbankett*

¹ Werden an Kantons- oder Gemeindestrassen anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strasse ein Bankett von mindestens 0,50m Breite nicht beackert werden.

§ 52* *Ausnahmebewilligung*

¹ Die örtliche Baubehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes bewilligen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 67 erfüllt sind.

¹⁾ BGS [733.11](#).

² Bei Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen hört sie vorgängig das zuständige Kreisbauamt an. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde führen.

³ Für die Tatbestände ausserhalb der Bauzone ist bei Kantonsstrassen das Bau-Departement zuständig.

⁴ Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere gegen Revers mit oder ohne Mehrwertsverzicht, erteilt werden, die auf Anmeldung der Behörde im Grundbuch angemerkelt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB. *

3.8. Zufahrt und Ausfahrt

§ 53* Verkehrserschliessung

¹ Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder von einem öffentlichen Platz her eine genügende Zufahrt haben.

² Die Baubehörde kann im Einzelfall Breite und Ausführungsart der Zufahrtswege vorschreiben.

³ Auf einem an einer Hauptverkehrsstrasse (in der Regel Kantonsstrassen) gelegenen Baugrundstück ist genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeuges freizuhalten, wenn das Grundstück unmittelbar von einer solchen Strasse her erschlossen wird.

⁴ Weisen Ausfahrten von Garagen und Parkplätzen, die auf öffentliche Strassen oder Plätze führen, eine Neigung auf, so sind die im Anhang V enthaltenen Regeln zu beachten.

⁵ ... *

§ 53^{bis}* Erschliessung auf Kantonsstrassen

¹ Neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung dürfen von der Baukommission nur bewilligt werden, wenn

- a) eine zweckmässige Erschliessung des Grundstückes anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht und
- b) die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt.

² § 52 Absätze 2 und 3 sind sinngemäss anwendbar.

3.9. Sicherheit

§ 54 Allgemeines

¹ Konstruktion und Material von Bauten und baulichen Anlagen müssen für ihren Zweck genügend fest, standsicher und gegen Feuer widerstandsfähig sein. Bauten und bauliche Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Sie dürfen nur an sicherem Standort errichtet werden.

² Alle Baukonstruktionen sind so auszuführen, dass sie den minimalen Festigkeitsvorschriften der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) entsprechen. Besteht für einen neuen Baustoff noch keine SIA-Norm, so darf dieser nur aufgrund eines die genügende Festigkeit garantierenden Prüfattests der Eidgenössischen Materialprüfungsanstalt (EMPA) verwendet werden. Bei ungewöhnlichen Konstruktionen oder schwierigen Bodenverhältnissen kann die Baubehörde verlangen, dass ihr ein statischer Nachweis vorgelegt wird.

³ Für Bauten im Gebiet von Grundwasservorkommen sind die Vorschriften der Wasserrechtsgesetzgebung¹⁾ massgebend.

§ 55 *Schneefänge*

¹ Wo es aus Sicherheitsgründen nötig ist, sind auf Steildächern Schneefänge anzubringen.

3.10. Sparen von Energie; Gebäudeisolation

§ 56* *Wärme- und Schallisolation*

¹ Die Gestaltung und die Wärme- und Schallisolation der Bauten müssen Gewähr dafür bieten, dass der Verbrauch von Energie möglichst gering ist und Bewohner sowie Nachbarschaft nicht durch übermässigen Lärm gestört werden. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Normen des SIA.

§ 56^{bis}* *Ausnahmen bei Umbauten*

¹ Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.

² Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, welche auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

3.11. Gesundheitsschutz; Hygiene

§ 57 *Schutz der Gesundheit*

¹ Wohnungen und Arbeitsräume müssen so gestaltet sein, dass sie den Anforderungen der Hygiene entsprechen und die Gesundheit der Benutzer nicht gefährdet wird. Sie müssen namentlich in bezug auf Raum- und Fenstergrössen, Belüftung, Trockenheit und Schutz vor Kälte, Wärme und Lärm den Anforderungen entsprechen, die zum Schutze der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen.

¹⁾ BGS [712.11](#).

711.61

² Wohn- und Schlafräume sowie Räume, in welchen regelmässig gearbeitet wird, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- a) ihre durchschnittliche lichte Höhe muss im Dachstock und in bewohnten Kellerräumlichkeiten mindestens 2.20m, in den übrigen Geschossen mindestens 2.40m betragen;
- b) sie müssen Fenster aufweisen, die zum Öffnen eingerichtet sind und unmittelbar ins Freie führen. Die lichte Fensterfläche muss mindestens 1/10, bei Dachkammern mindestens 1/12 der Bodenfläche ausmachen; auf jeden Fall muss sie mindestens 0.60m² betragen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn eine genügende Belüftung und Belichtung gewährleistet ist.

§ 58* *Rücksicht auf invalide Personen*

¹ Die Baubehörde prüft bei Baugesuchen für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen, ob die Vorschriften über das behindertengerechte Bauen eingehalten sind und erlässt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.

² Ergänzend zum Bundesrecht und zu den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist als Richtlinie die jeweilige Norm "Behindertengerechtes Bauen"¹⁾ anwendbar.

³ Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen²⁾ beiziehen.

§ 59 *Bezug von Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräumen*

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, wenn sie mit den notwendigen Anschlüssen und Einrichtungen versehen sind und die Gesundheit der Benützer nicht gefährdet wird.

§ 60 *Bestehende Bauten und Anlagen*

¹ Die Baubehörde kann Bauten und bauliche Anlagen, die eine Gefahr für die Gesundheit von Personen oder Tieren bilden, abändern oder entfernen lassen, sofern die Gefahr nicht auf andere Weise beseitigt werden kann. Anwendbar ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen³⁾.

3.12. Schutz der Nachbarschaft

§ 61* *Verbot übermässiger Einwirkungen*

¹ Bauten und bauliche Anlagen sind nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Strahlungen oder andere Immissionen erzeugen; diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Artikel 684 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

¹⁾ zur Zeit: SN 521.500, Ausgabe 1988.

²⁾ Procap Bauberatungsstelle für die Kantone Aargau und Solothurn, Frobburgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten.

³⁾ BGS [124.11](#).

§ 62 *Terrainauffüllungen und Abgrabungen*

¹ Bei Terrainauffüllungen oder Abgrabungen ist gegenüber der benachbarten Liegenschaft eine Böschung zu errichten. Beim Böschungswinkel darf das Verhältnis von Höhe zur Grundlinie nicht grösser als 2:3 sein (Zeichnung Anhang VI). Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.

² An der Grenze darf eine Stützmauer von maximal 0.50m Höhe errichtet werden. Zurückgesetzte Mauern dürfen bergseitig die von der Grenze in einer Neigung von 2:3 gezogene Böschungslinie höchstens um 0.50m überragen. Talseitig darf das gestaltete Terrain höchstens 0.50m unter der von der Grenze aus gezogenen Böschungslinie liegen (Zeichnung Anhang VI).

3.13. Natur- und Heimatschutz

§ 63* *Gestaltung*

¹ Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen, haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.

² Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.

³ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2m und am Hang nicht mehr als 1,5m überragen.

⁴ Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten.

§ 64 *Dachaufbauten und -einschnitte*

¹ Die Baubehörde darf Dachaufbauten (wie Lukarnen, Liftaufbauten), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur bewilligen, wenn sie architektonisch befriedigen und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegen sprechen. Räume über dem ersten Dachgeschoss sollen möglichst giebelseitig belichtet werden. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte über dem ersten Dachgeschoss sind verboten.*

² Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (vgl. Zeichnung Anhang VII).*

³ Die Flächen der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei Bauten in Ortsbildschutzzonen in der Regel die Mindestmasse nach § 57 Absatz 2 litera b) nicht übersteigen.*

⁴ Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Absatz 2 nicht. Vorbehalten bleiben Einschränkungen der Flächen in Gebieten, die für das historische Ortsbild von Bedeutung sind.*

§ 64^{bis}* *Reklamen*

¹ Reklamen, Anschlagstellen und Hinweise dürfen weder durch ihre Anzahl, Grösse oder Ausgestaltung das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild wesentlich stören noch geschützte Ortsbilder oder Einzelgebäude beeinträchtigen.

² Reklamen, welche sich auf Liegenschaften beziehen, wo sie angebracht sind (Eigenreklamen), sind in der Regel parallel an den Hausfassaden anzubringen.

³ Fremdreklamen sind nur an öffentlichen, von der örtlichen Baubehörde bewilligten Anschlagstellen zulässig.

⁴ Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Strassenverkehr.

4. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

§ 65 *Pflichten des Bauherrn und des Unternehmers*

¹ Alle Bauarbeiten sind so auszuführen, dass dabei Personen und Sachen nicht gefährdet werden.

² Bei den Bauarbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. sowie die Gefährdung oder Verunreinigung von Gewässern zu vermeiden.

³ Wenn es als nötig erscheint, kann die Baubehörde bereits im Baubewilligungsverfahren nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehene Baumethode verlangen.

⁴ Die Baubehörde kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen.

⁵ Die Baubehörde hat die Einhaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf erlassenen Verfügungen zu überwachen.

⁶ Die Absätze 1-5 gelten auch für Abbrucharbeiten.

§ 66 *Benützung fremden Eigentums*

¹ Der öffentliche Grund darf für Ablagerungen, Gerüste und Bauplatzinstallationen nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Behörde in Anspruch genommen werden.

² Soweit für die Ausführung der Baute oder Anlage das Betreten oder die vorübergehende Benützung des Nachbargrundstücks nötig ist, muss sich der Nachbar das gefallen lassen. Der Bauherr ist verpflichtet, den Nachbarn von seinem Vorhaben rechtzeitig zu benachrichtigen und dessen Eigentum möglichst zu schonen. Für Schaden ist voller Ersatz zu leisten. Streitigkeiten über die Benützung des Nachbargrundstücks entscheidet der Zivilrichter.

§ 66^{bis} * ...

5. Ausnahmen

§ 67* *Ausnahmebewilligung*

¹ Abgesehen von den in dieser Verordnung besonders genannten Ausnahmebewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Verordnung gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

² Gesuche um Ausnahmebewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

³ Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG). Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

6. Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 68 *Strafen*

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Verordnung oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 Planungs- und Baugesetz strafbar.

§ 69 *Technische Vorschriften*

¹ Der Regierungsrat kann im Rahmen dieser Verordnung technische Vorschriften erlassen, welche der Vereinheitlichung der Bauvorschriften und der Rationalisierung im Bauwesen dienen.

§ 70* *Verhältnis zum bisherigen Recht*

¹ Gemeindereglemente sind aufgehoben, soweit sie dieser Verordnung widersprechen.

² Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 über die Berechnung der Ausnutzungsziffer (§ 34 und Anhang III) in Kraft. Die Baubehörde kann indessen bereits vorher den Dachausbau unter Beachtung des neuen Rechts (§ 17^{bis} und § 34 Abs. 3) bewilligen, wenn dies im Interesse der Ausnutzung bestehenden Bauvolumens erwünscht ist und die zukünftige Nutzungsplanung nicht nachteilig beeinflusst wird.

³ Die Gemeinden haben ihre Nutzungspläne und Reglemente möglichst rasch, spätestens aber innert 5 Jahren dem neuen Recht anzupassen.

§ 71 *Hängige Fälle*

¹ Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung eine Baubewilligung rechtskräftig, so gilt sie weiterhin, auch wenn die bewilligte Baute oder Anlage den Vorschriften dieser Verordnung nicht entspricht.

² Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung über ein Baugesuch nicht rechtskräftig entschieden, so sind die Vorschriften dieser Verordnung anwendbar.

³ Der Regierungsrat ist ermächtigt, für die in den Absätzen 1 und 2 nicht geregelten Fälle eine übergangsrechtliche Ordnung zu treffen.

711.61

§ 72 *Genehmigung durch den Bundesrat*

¹ Die Bestimmungen dieser Verordnung über die Grundbuchanmerkungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Bundesrat.

§ 73 *Inkrafttreten*

¹ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung. Mit diesem Zeitpunkt gelten abweichende Vorschriften, insbesondere das Normalbaureglement vom 28. Oktober 1959¹⁾, als aufgehoben.

Inkrafttreten am 1. Juli 1979.

Vom Schweizerischen Bundesrat am 28. Mai 1979 genehmigt.

¹⁾ GS 81, 199.

* Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
01.07.1981	09.07.1981	§ 56 ^{bis}	eingefügt	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 5 Abs. 1, b)	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 5 Abs. 1, k)	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 5 Abs. 1, l)	eingefügt	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 5 Abs. 3	aufgehoben	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 9 Abs. 2	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 10 Abs. 1	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 16	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 17	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 18	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 19	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 20	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 21	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 22	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 23	aufgehoben	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 24	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 25	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 27	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 28	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 29	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 33	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 34	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 35	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 36	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 37	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 38	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 39	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 40	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 43	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 44	aufgehoben	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 45	aufgehoben	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 46	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 48	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 49	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 53	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 56	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 61	totalrevidiert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 64 Abs. 2	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 64 Abs. 3	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 64 Abs. 4	geändert	-
12.09.1990	01.01.1991	§ 70	totalrevidiert	-
26.02.1992	01.09.1992	Erlassstitel	geändert	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 5 Abs. 1, m)	eingefügt	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 17 ^{bis} Abs. 1	geändert	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 17 ^{bis} Abs. 2	geändert	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 17 ^{bis} Abs. 3	geändert	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 63	totalrevidiert	-
26.02.1992	01.09.1992	§ 64 Abs. 1	geändert	-
27.09.1992	01.01.1993	§ 66 ^{bis}	aufgehoben	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 15	aufgehoben	-

711.61

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
25.06.1996	01.01.1997	§ 49 Abs. 3	geändert	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 52	totalrevidiert	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 53 Abs. 5	aufgehoben	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 53 ^{bis}	eingefügt	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 64 ^{bis}	eingefügt	-
25.06.1996	01.01.1997	§ 67	totalrevidiert	-
26.01.2005	01.01.2005	§ 2 Abs. 2	geändert	-
26.01.2005	01.01.2005	§ 2 Abs. 3	geändert	-
26.06.2007	01.01.2008	§ 1 Abs. 2	geändert	-
26.06.2007	01.01.2008	§ 2 Abs. 5	aufgehoben	-
26.06.2007	01.01.2008	§ 42	totalrevidiert	-
26.06.2007	01.01.2008	§ 46 Abs. 1	geändert	-
26.06.2007	01.01.2008	§ 58	totalrevidiert	-
24.08.2011	01.01.2012	§ 9 Abs. 5	geändert	GS 2011, 20
24.08.2011	01.01.2012	§ 30 Abs. 1	geändert	GS 2011, 20
24.08.2011	01.01.2012	§ 52 Abs. 4	geändert	GS 2011, 20
24.08.2011	01.01.2012	§ 56 ^{bis} Abs. 2	geändert	GS 2011, 20
24.08.2011	01.01.2012	§ 67 Abs. 3	geändert	GS 2011, 20

*** Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
Erlasstitel	26.02.1992	01.09.1992	geändert	-
§ 1 Abs. 2	26.06.2007	01.01.2008	geändert	-
§ 2 Abs. 2	26.01.2005	01.01.2005	geändert	-
§ 2 Abs. 3	26.01.2005	01.01.2005	geändert	-
§ 2 Abs. 5	26.06.2007	01.01.2008	aufgehoben	-
§ 5 Abs. 1, b)	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 5 Abs. 1, k)	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 5 Abs. 1, l)	12.09.1990	01.01.1991	eingefügt	-
§ 5 Abs. 1, m)	26.02.1992	01.09.1992	eingefügt	-
§ 5 Abs. 3	12.09.1990	01.01.1991	aufgehoben	-
§ 9 Abs. 2	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 9 Abs. 5	24.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 20
§ 10 Abs. 1	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 15	25.06.1996	01.01.1997	aufgehoben	-
§ 16	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 17	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 17 ^{bis} Abs. 1	26.02.1992	01.09.1992	geändert	-
§ 17 ^{bis} Abs. 2	26.02.1992	01.09.1992	geändert	-
§ 17 ^{bis} Abs. 3	26.02.1992	01.09.1992	geändert	-
§ 18	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 19	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 20	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 21	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 22	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 23	12.09.1990	01.01.1991	aufgehoben	-
§ 24	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 25	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 27	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 28	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 29	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 30 Abs. 1	24.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 20
§ 33	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 34	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 35	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 36	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 37	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 38	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 39	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 40	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 42	26.06.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
§ 43	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 44	12.09.1990	01.01.1991	aufgehoben	-
§ 45	12.09.1990	01.01.1991	aufgehoben	-
§ 46	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 46 Abs. 1	26.06.2007	01.01.2008	geändert	-
§ 48	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 49	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 49 Abs. 3	25.06.1996	01.01.1997	geändert	-
§ 52	25.06.1996	01.01.1997	totalrevidiert	-
§ 52 Abs. 4	24.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 20

711.61

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 53	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 53 Abs. 5	25.06.1996	01.01.1997	aufgehoben	-
§ 53 ^{bis}	25.06.1996	01.01.1997	eingefügt	-
§ 56	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 56 ^{bis}	01.07.1981	09.07.1981	eingefügt	-
§ 56 ^{bis} Abs. 2	24.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 20
§ 58	26.06.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
§ 61	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-
§ 63	26.02.1992	01.09.1992	totalrevidiert	-
§ 64 Abs. 1	26.02.1992	01.09.1992	geändert	-
§ 64 Abs. 2	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 64 Abs. 3	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 64 Abs. 4	12.09.1990	01.01.1991	geändert	-
§ 64 ^{bis}	25.06.1996	01.01.1997	eingefügt	-
§ 66 ^{bis}	27.09.1992	01.01.1993	aufgehoben	-
§ 67	25.06.1996	01.01.1997	totalrevidiert	-
§ 67 Abs. 3	24.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 20
§ 70	12.09.1990	01.01.1991	totalrevidiert	-

Anhang I

Geschlosszahl und Gebäudehöhe

Abb. 1: Anrechenbarkeit des Kellergeschosses (§ 17)

Am Hang

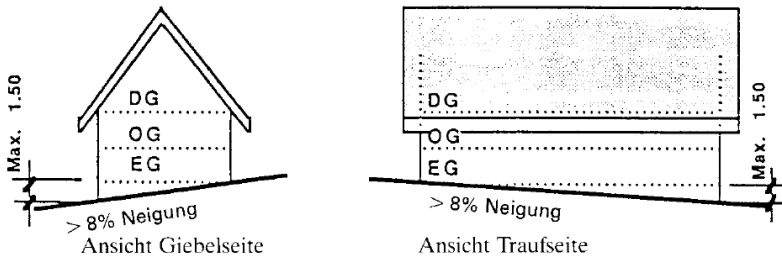


Abb. 2:

In der Ebene

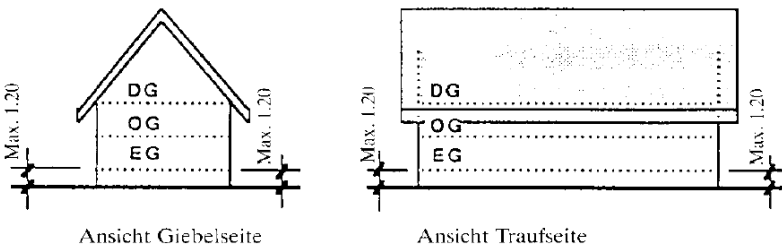
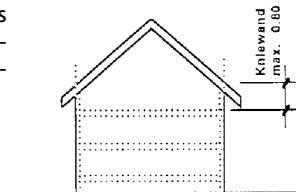


Abb. 3: Anrechenbarkeit des Dachgeschosses (§ 17^{bis} Abs. 1)

Die Kniwandhöhe im Dachgeschoss beträgt maximal 0,80 m; der Dachausbau wird somit nicht an die Geschlosszahl angerechnet.



711.61

Abb. 4: Anrechenbarkeit des Attikageschosses (§ 17^{bis} Abs. 3)

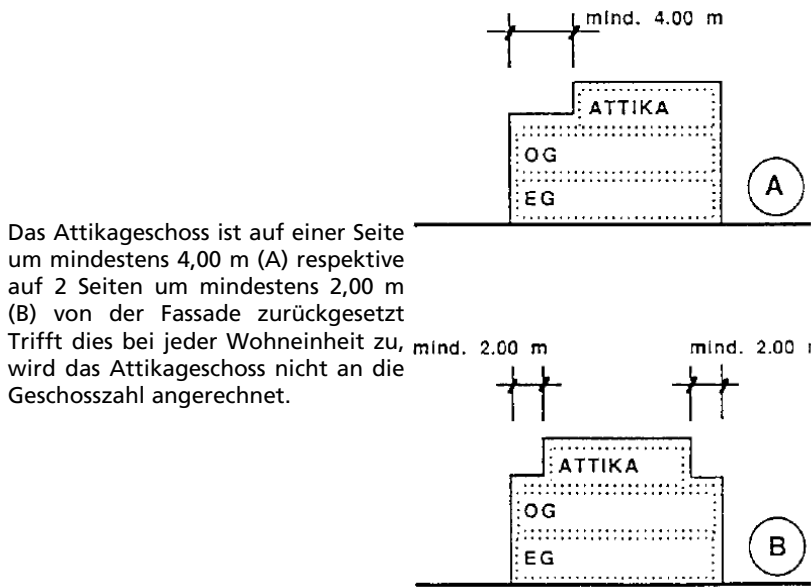


Abb. 5: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

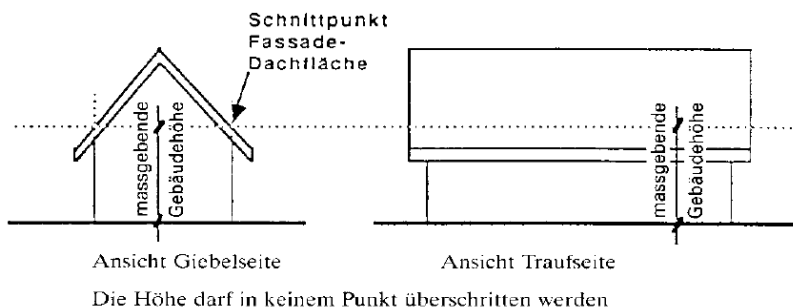


Abb. 6: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

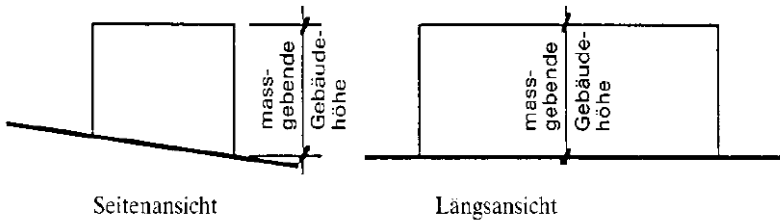


Abb. 7: Messen der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Attika (§ 18 Abs. 3)

Diese Gebäudehöhe ist auf allen Seiten des Gebäudes massgebend und darf auch durch die Brüstung nicht überschritten werden.

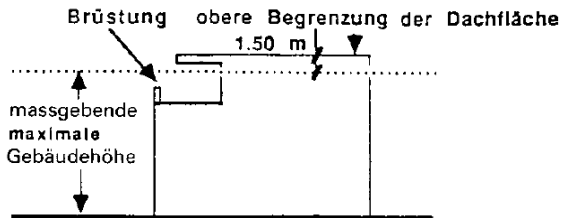
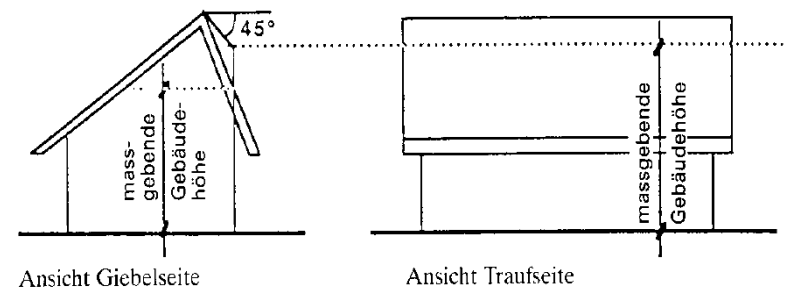
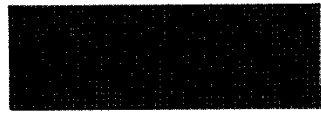


Abb. 8: Messen der Gebäudehöhe bei einer Dachneigung von über 45 Grad (§ 18 Abs. 4)



711.61

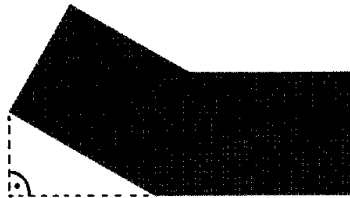
Abb. 9. Messen der Gebäudelänge (GL) (§ 21)



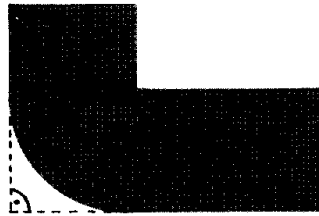
GL



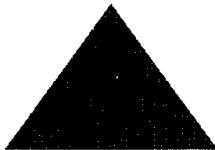
GL



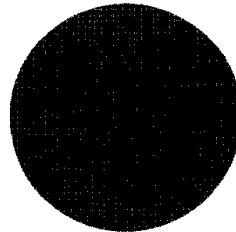
GL



GL



GL



GL

Anhang II

Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstand: Gegenüber der Nachbar- oder Zonengrenze sind in Abhängigkeit von Geschosszahl und Gebäudelänge die Grenzabstände gemäss nachstehender Tabelle einzuhalten (für Industrie- und Gewerbebauten vgl. § 24 KBV).

massgebende Gebäude- länge MGL	Grenzabstände GA (pro Fassade) bei					
	1 G	2 G	3 G	4 G	5 G	6 G
	m	m	m	m	m	m
bis 11,99 m	2,00	3,00	4,00	5,50	7,00	8,50
ab 12,00 m	2,25	3,25	4,20	5,70	7,20	8,70
ab 13,00 m	2,25	3,25	4,40	5,90	7,40	8,90
ab 14,00 m	2,50	3,50	4,60	6,10	7,60	9,10
ab 15,00 m	2,50	3,50	4,80	6,30	7,80	9,30
ab 16,00 m	2,75	3,75	5,00	6,50	8,00	9,50
ab 17,00 m	2,75	3,75	5,20	6,70	8,20	9,70
ab 18,00 m	3,00	4,00	5,40	6,90	8,40	9,90
ab 19,00 m	3,00	4,00	5,60	7,10	8,60	10,10
ab 20,00 m	3,00	4,25	5,80	7,30	8,80	10,30
ab 21,00 m	3,00	4,25	6,00	7,50	9,00	10,50
ab 22,00 m	3,00	4,50	6,20	7,70	9,20	10,70
ab 23,00 m	3,00	4,50	6,40	7,90	9,40	10,90
ab 24,00 m	3,00	4,75	6,60	8,10	9,60	11,10
ab 25,00 m	3,00	4,75	6,80	8,30	9,80	11,30
ab 26,00 m	3,00	5,00	7,00	8,50	10,00	11,50
ab 27,00 m	3,00	5,00	7,20	8,70	10,20	11,70
ab 28,00 m	3,00	5,25	7,40	8,90	10,40	11,90
ab 29,00 m	3,00	5,25	7,60	9,10	10,60	12,10
ab 30,00 m	3,00	5,50	7,80	9,30	10,80	12,30
ab 31,00 m	3,00	5,50	8,00	9,50	11,00	12,50
ab 32,00 m	3,00	5,75	8,20	9,70	11,20	12,70
ab 33,00 m	3,00	5,75	8,40	9,90	11,40	12,90
ab 34,00 m	3,00	6,00	8,60	10,10	11,60	13,10

G = Geschosszahl GA = Grenzabstand MGL = massgebende Gebäude-
länge

711.61

Erläuterungen

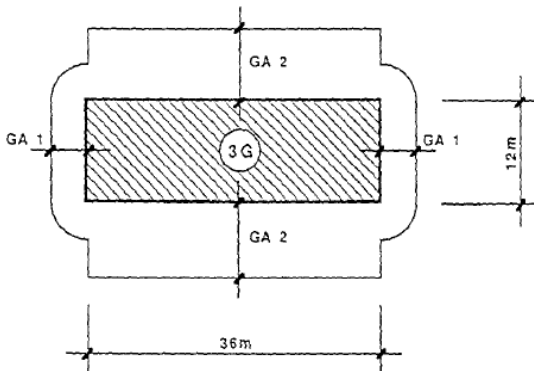
Grenzabstand :

Der Grenzabstand ist für jede Fassade separat zu ermitteln. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Gebäudeabstand :

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle jene eines Nachbargebäudes überdecken.

Abb. 1: einfache Baukörper



Grenzabstand G A 1

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 12 m

GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

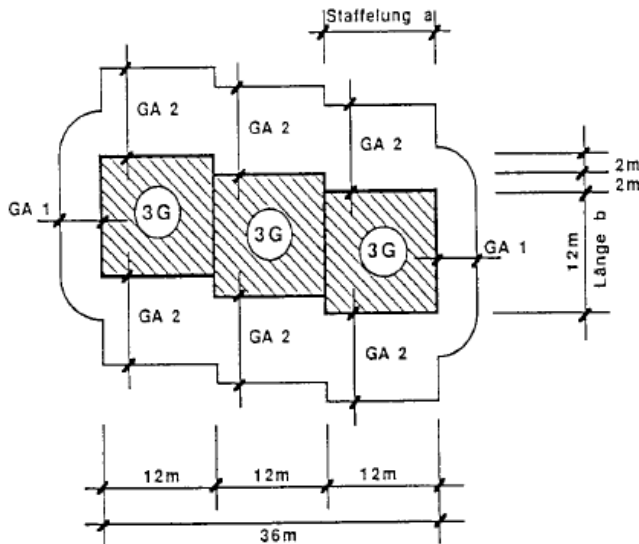
Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 36 m

GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

Abb. 2: lagemässig gestaffelte Baukörper



Grenzabstand GA 1

massgebende Geschosshöhe 3 G

massgebende Gebäudelänge 12 m*

GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosshöhe 3 G

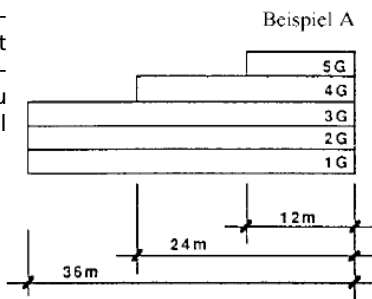
massgebende Gebäudelänge 36 m

GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

* Beträgt das Mass der Staffelung (a) gleich viel oder mehr als die vordere Fassadenlänge (b), ist für den Grenzabstand dieses Fassadenteils nur die Gebäudelänge b massgebend.

Abb. 3: höhenmässig gestaffelte Baukörper

Bei höhenmässig gestaffelten Gebäuden ist für jede Geschosszahl mit der dafür massgebenden Gebäudelänge der Grenzabstand separat zu bestimmen. Im vorliegenden Beispiel also für:

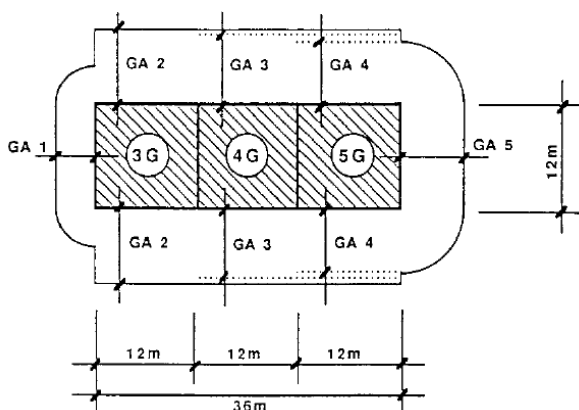


5 Geschosse auf 12 m Länge

4 Geschosse auf 24 m Länge

3 Geschosse auf 36 m Länge

Einzuhalten ist der jeweils sich ergebende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 12 m

GA 1 gemäss Tabelle 4,20 m

Grenzabstand GA 3

massgebende Geschosszahl 4 G

massgebende Gebäudelänge 24 m

GA 3 gemäss Tabelle 8, 10 m*

Grenzabstand GA 5

massgebende Geschosszahl 5 G

massgebende Gebäudelänge 12 m

GA 5 gemäss Tabelle 7,20 m

Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 36 m

GA 2 gemäss Tabelle 8,60 m

Grenzabstand GA 4

massgebende Geschosszahl 5 G

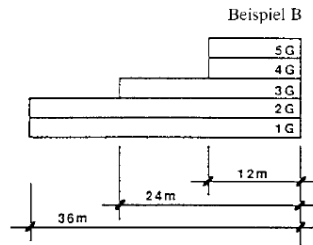
massgebende Gebäudelänge 12 m

GA.4 gemäss Tabelle 7,20 m*

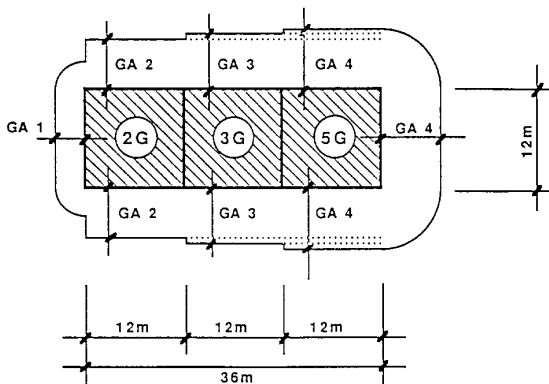
* auf Längsseite nicht massgebend,
da GA 2 grösser

Abb. 4. höhenmässig gestaffelte Baukörper

5 Geschosse auf 12 m Länge
 3 Geschosse auf 24 m Länge
 2 Geschosse auf 36 m Länge



Einzuhalten ist der jeweils sich ergebende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1

massgebende Geschosshöhe 2 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 1 gemäss Tabelle 3,25 m

Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosshöhe 2 G
 massgebende Gebäudelänge 36 m
 GA 2 gemäss Tabelle 6,00 m

Grenzabstand GA 3

massgebende Geschosshöhe 3 G
 massgebende Gebäudelänge 24 m
 GA 3 gemäss Tabelle 6,60 m*

Grenzabstand GA 4

massgebende Geschosshöhe 5 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 4 gemäss Tabelle 7,20 m*

* für Teillängen massgebend, da jeweils grösser als GA 2 respektiv GA 3

Anhang III

Ausnützungsziffer

1. Anrechenbare Landfläche (§ 34 Abs. 1)

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer wird als anrechenbare Landfläche

1. eingerechnet:

Grundstückfläche in der Bauzone mit Ausnahme der Flächen unter 2., insbesondere :

 - Grundstückteil im Baulinienabstand sowie innerhalb des gesetzlichen Abstandes entlang öffentlichen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wasserläufen
 - Grundstückteil im Waldabstand
 - private Zugangswege, Plätze und Zufahrten ohne öffentlichen Charakter
2. nicht eingerechnet:
 - private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen
 - projektierte Verkehrsanlagen, sofern sie in einem Nutzungsplan enthalten sind oder das Verfahren für die Aufnahme in den Plan eingeleitet ist
 - Grundstückflächen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen
 - Wald
 - öffentliche Gewässer, die im Grundbuchplan als solche ausgewiesen sind.

2. Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 34 Abs. 3)

1. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden als Bruttogeschossfläche folgende Flächen inklusive Wandquerschnitte voll angerechnet: alle Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl angerechnet werden, abzüglich Wintergärten, offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone.
2. Aufgrund detaillierter Abklärungen können bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen folgende Flächen abgezogen werden:
Allgemein zugängliche oder öffentliche Räume, wie:
 - Gemeinschafts-Bastelräume
 - Spiel- und Freizeiträume
 - Kindergartenräume.

711.61

3. Transport von Überbauungs und Ausnutzungsziffer (§ 38)

Grund- stück Nr. 1 AZ = 0,3	Grund- stück Nr. 2 AZ = 0,3
--------------------------------------	--------------------------------------

Auf dem Grundstück Nr. 1 soll ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 320 m² errichtet werden:

Grundstück Nr. 1:	anrechenbare Landfläche	800 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	240 m ²
	Übernutzung	320-240 = 80 m ²
	(entspricht einer AZ von	0,4)

Um die Übernutzung auszugleichen, wird das benachbarte Grundstück Nr. 2 in die Berechnung der AZ einbezogen:

Grundstück Nr. 2:	anrechenbare Landfläche	1000 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	300 m ²
	Abzug der Übernutzung	
	von Grundstück Nr. 1	-80 m ²
	neu: erlaubte Bruttogeschossfläche	220 m ²
	neu: angepasste AZ	0,22

Die angepassten Ausnutzungsziffern werden im Grundbuch angemerkt. Es ergibt sich nach der Mutation im Grundbuch folgender Zustand:

Grund- stück Nr. 1 AZ = 0,4	Grund- stück Nr. 2 AZ = 0,22
--------------------------------------	---------------------------------------

Anhang IV (Stand 1. Januar 2008)**Richtwerte für Abstellplätze für
Motorfahrzeuge (§ 42)**

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Bruttogeschoss- fläche BGF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Pro 100 m² BGF oder pro Wohnung	1,0	0,1
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m² BGF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m² BGF	0,1	0,01
Dienstleistungsbetriebe			
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe z.B. Bank Post Öffentliche Verw. mit Schalterbetrieb Reisebüro Arzt, Zahnarzt Therapie Kopierzentrale Chemische Reinigung Coiffeur usw.	Pro 100 m² BGF	2,0	1,0
Übrige Dienstleistungsbetriebe z.B. Öffentliche Verw. ohne Schalterbetrieb Ingenieur-, Architekturbüro Anwaltskanzlei Versicherung, Krankenkasse Verwaltung von Industriebetrieben Treuhandbüro Labors Speditionsbetrieb usw.	Pro 100 m² BGF	2,0	0,5
Verkaufsgeschäfte			
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte z.B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk	Pro 100 m² VF (Verkaufsfläche)	2,0	8,0
Übrige Verkaufsgeschäfte z.B. Papeterie Buchhandlung Haushaltsgeschäft, Eisenwaren Uhren, Schmuck Möbel	Pro 100 m² VF	1,5	3,5

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Bruttogeschoss- fläche BGF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Pro 100 m ² BGF oder pro Wohnung	1,0	0,1
Fachmärkte			
Gastbetriebe			
Hotel	Pro Bett	0,5	
Jugendherberge	Pro Bett	0,1	
Restaurant, Café, Bar	Pro Sitzplatz	0,2	
Kleinspital, Klinik	Pro Bett	1,0	0,5
Alters- und Pflegeheim, Sanatorium	Pro Bett	0,5	0,3
Unterhaltung, Kultur, Religion			
Kino	Pro Sitzplatz	0,2	
Theater, Oper, Konzertsaal	Pro Sitzplatz	0,2	
Museum, Ausstellungsraum, Galerie	Pro 100 m ² Fläche	1,0	
Bibliothek	Pro 100 m ² Fläche	1,0	
Diskotheek	Pro Sitzplatz bzw. pro 100 m ² Tanzflä- che	0,3	
Kirche, Moschee, Synagoge	Pro Besucherpark- platz	0,1	
Friedhof	Pro 100 m ² Fläche	0,1	
Schulen, Spitäler, Kirchen, Sportanlagen, Stadien Einkaufszentren, Supermärkte, Bahnhofstationen u.a.	Siehe SN 640281 «Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» erhältlich beim Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich. In der Norm sind weitere Details geregelt.		

Anhang V

Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zufahrt und Ausfahrt

Abb. 1: Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Strassen (§ 49 Abs. 3)

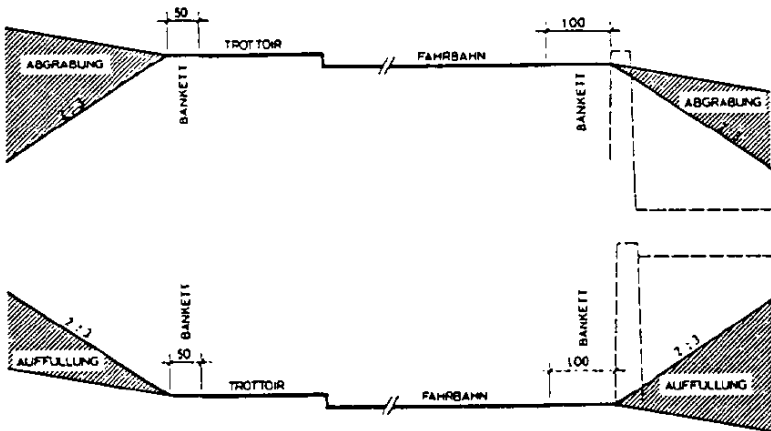
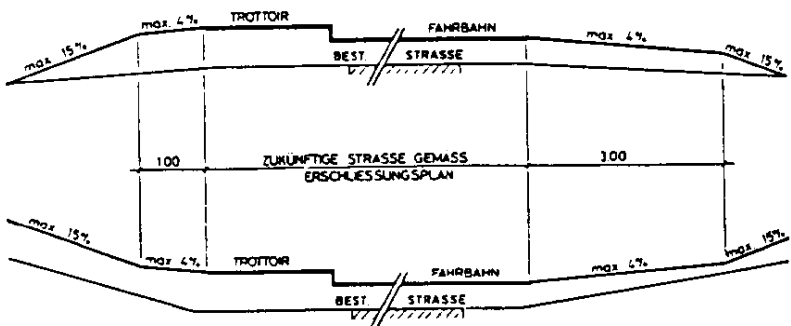
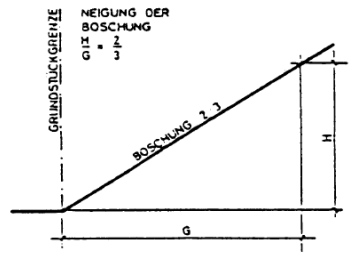
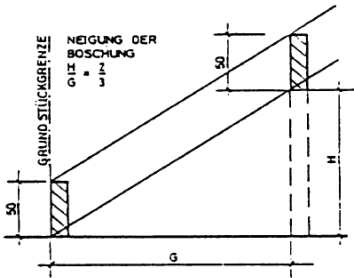


Abb. 2: Ausfahrten von Garagen und Vorplätzen auf öffentliche Strassen und Plätze (§ 53 Abs. 4)



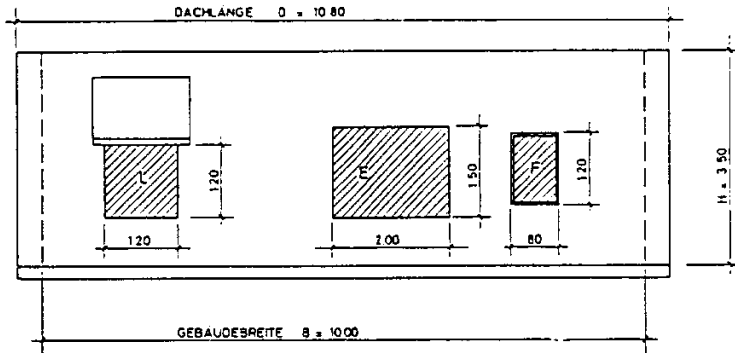
Anhang VI

Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften (§ 62)



Anhang VII

Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64)



Im Aufriss gemessene Dachfläche: $10.80 \times 3.50 = 37.80 \text{ m}^2$

Im Aufriss gemessene Flächen von L + E + F:

$$1.20 \times 1.20 = 1.44$$

$$2.00 \times 1.50 = 3.00$$

$$0.80 \times 1.20 = 0.96$$

$$\underline{5.40 \text{ m}^2}$$

$\leq \frac{1}{4}$ der Dachfläche im Aufriss

Anhang VIII

Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts

§ 3 Abs. 2/22 Abs. 6 (unterirdische Bauten)

Art. 685 ZGB

Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt.

Auf Bauten, die den Vorschriften des Nachbarrechtes zuwiderlaufen, finden die Bestimmungen betreffend überragende Bauten Anwendung.

§ 253 EG ZGB

Anlagen, die auf die Umgebung einen schädigenden Einfluss ausüben, dürfen vorbehaltlich der Bestimmungen der Baugesetzgebung nur in einem Abstand von wenigstens 2 m von der Grenze errichtet werden. Der Eigentümer hat überdies auf seinem Grundstück die notwendigen Vorkehren zur Vermeidung von Schaden zu treffen.

§ 3 Abs. 2 (Einfriedigungen)

§ 262 EG ZGB

Wenn der Eigentümer sein Grundstück als Weide benützt, so hat er zum Schutze der Nachbargrundstücke die erforderlichen Einfriedigungen zu erstellen und zu unterhalten.

Den Strassen, Wegen und Fusswegen entlang darf ein Grundstück mit Stacheldraht oder andern Einrichtungen nur eingefriedet werden, wenn die Einzäunung auf der Strassenseite so abgeschirmt wird, dass Menschen und Tiere sich nicht verletzen können. Diese Bestimmung ist auf Berggebiete nicht anwendbar.

Mangels gegenteiliger Vereinbarung dürfen neue Einfriedigungen, die auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen. Der Regierungsrat kann im Interesse der Verkehrssicherheit über den Abstand von Bäumen und Sträuchern sowie über die zulässige Höhe von Einfriedigungen längs öffentlichen Strassen besondere Vorschriften aufstellen.

Die besonderen strassenpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

(Für Einfriedigungen und Stützmauern längs öffentlichen Strassen vgl. § 49 der kantonalen Bauverordnung.)

711.61

§ 3 Abs. 2 (Skiliftanlagen und Luftseilbahnen)

Konkordat über die nicht eidgenössisch konzessionierten Luftseilbahnen und Skilifte vom 15. Oktober 1951¹⁾

§ 61 (Verbot übermässiger Einwirkungen)

Art. 684 ZGB

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

§ 66 (Benützung fremden Eigentums)

§ 259 EG ZGB

Der Eigentümer muss sich das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Bodens gefallen lassen, wenn der Nachbar dieses Recht unbedingt in Anspruch nehmen muss, um ein Gebäude zu errichten oder zu unterhalten, an der Grenze gelegene Brunnen, Dünger-, Jauche- und Abtrittgruben und ähnliche Anlagen zu reinigen oder wieder herzustellen, Grenzmauern instand zu stellen und an der Grenze stehende Grünhecken zuzuschneiden.

Der Nachbar, der von diesem Rechte Gebrauch machen will, hat den Eigentümer vorzeitig zu benachrichtigen.

Er haftet ihm für allen Schaden.

Im Streitfall entscheidet der Amtsgerichtspräsident über den Bestand des Rechts.

¹⁾ BGS 738.1.

Allgemeine Hinweise

Bauten an öffentlichen Gewässern

Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959

§ 42.

¹ Neubauten und Umbauten müssen von Flüssen und Seen mindestens 10 m und von öffentlichen Bächen mindestens 4 m entfernt sein. Der Regierungsrat kann für bestimmte Bäche oder Bachstrecken den Bauabstand bis auf 8 m erhöhen.

² Der Abstand ist bei vermessenen Gewässern von der Grenze des öffentlichen Eigentums und bei nicht vermessenen Gewässern von der Uferlinie des mittleren Wasserstandes aus zu messen. Bei der Emme gilt die Vorlandzone als Flussgebiet.

³ Erlasse über den Natur- und Heimatschutz mit weitergehenden Vorschriften bleiben vorbehalten.

⁴ In besonderen Fällen kann die zuständige Behörde unter sichernden Auflagen und Bedingungen die Unterschreitung des vorgeschriebenen Bauabstandes bewilligen.

Tret- und Radwenderecht (§ 35 PBG)

§ 260 EG ZGB

Wo das Tret- oder das Radwenderecht in Geltung steht, ist der Berechtigte befugt, auf das Grundstück seines Nachbarn so weit hinauszutreten oder hinauszufahren, als zur Ausübung des Rechtes erforderlich ist und dadurch die Kulturen des Nachbarn nicht wesentlich Schaden leiden. Für den Traktorenbetrieb beschränken sich diese Rechte auf das Pflügen der Grenzfurchen. Für Schaden, der durch übermässige oder ordnungswidrige Ausübung dieses Rechtes entsteht, hat der Berechtigte Ersatz zu leisten.

Der Kantonsrat kann das Tret- und Radwenderecht einzeln oder zusammen längs der Strassen I. und II. Klasse aufheben.

Anpflanzungen

§ 255 EG ZGB

Für Bäume, ausgenommen Spalierbäume, muss in städtischen Verhältnissen ein Abstand von mindestens 2 m, in ländlichen Verhältnissen von mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Strassen eingehalten werden.

Bei Zuwiderhandlung kann innert 3 Jahren die Wegschaffung der Bäume verlangt werden.

§ 256 EG ZGB

Mangels abweichender Vereinbarung ist bei Neuanpflanzungen von Waldungen von dem offenen Lande des Nachbarn ein Abstand von wenigstens 5 m und, wenn die Anpflanzungen auf der Südseite geschehen, von wenigstens 9 m zu beachten.

711.61

Die nämlichen Bestimmungen gelten für Waldungen, die an öffentlichen Strassen angelegt werden.

Bei der Wiederverjüngung bestehender Waldungen, die in geringeren als den in Absatz 1 angegebenen Abständen angelegt sind, muss bei Anpflanzungen der bisherige Abstand, in allen Fällen jedoch ein solcher von wenigstens 2 m und, wo Wald an Wald grenzt, von wenigstens 1 m von der Grenze beachtet werden.

§ 257 EG ZGB

¹ Bei Strassen I. und II. Klasse können die Eigentümer angrenzender, bereits bestehender Waldungen durch das Bau- und Justizdepartement verpflichtet werden, im Rahmen der in § 256 genannten Abstände für eine angemessene Durchlichtung zu sorgen, soweit dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Strassenunterhaltes notwendig ist. Zuständig zur Anordnung ist bei Kantonsstrassen das Bau- und Justizdepartement und bei Gemeindestrassen der Gemeinderat.¹⁾

² Der Strasseneigentümer hat für allfälligen Schaden eine Entschädigung zu entrichten, die mangels Einigung im Schätzungsverfahren festgelegt wird.²⁾

¹⁾ § 257 Absatz 1 Fassung vom 20. Mai 1979. Satz 1 mit den Ergänzungen des § 8 DelG vom 5. April 1981; GS 88, 683.

²⁾ § 257 Absatz 2 Fassung vom 20. Mai 1979.