

Einwohnergemeinde Lommiswil



Baureglement

12. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

I. Formelle Vorschriften	3
§ 1 Zweck und Geltungsbereich.....	3
§ 2 Baubehörde	3
§ 3 Baugesuchsunterlagen.....	3
§ 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren	3
§ 5 Baugespann.....	4
§ 6 Baukontrolle und Mitteilungspflicht	4
§ 7 Gebühren und Grundeigentümerbeiträge	4
§ 8 Widerrechtliches Handeln	4
II. Bauvorschriften	4
1. Verkehr und Versorgungsanlagen	4
§ 9 Bankett und Schutz des Strassenverkehrs	4
§ 10 Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen	5
§ 11 Anforderungen an Garagenvorplätze und Abstellplätze.....	5
2. Sicherheit und Gesundheit	6
§ 12 Benutzung öffentlichen Grundes.....	6
§ 13 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	6
§ 14 Hindernisfreies Bauen	7
§ 15 Baustellentsorgung und gesundheitsgefährdende Stoffe.....	7
3. Orts- und Landschaftsbild	7
§ 16 Gestaltung	7
§ 17 Abbruch, einsturzgefährdete Gebäude	7
§ 18 Stützmauern	8
§ 19 Solaranlagen	8
§ 20 Reklame, Fassaden- und Aussenbeleuchtung.....	9
III. Schluss- und Übergangsbestimmungen	9
§ 21 Verfahren	9
§ 22 Aufhebung widersprechender Bestimmungen.....	9
§ 23 Inkrafttreten	10
IV. Genehmigungsvermerk	10

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1¹) vom 3. Dezember 1978, Stand 1. Juli 2018 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61²) vom 3. Juli 1978, Stand 7. Juli 2021 erlässt die Einwohnergemeinde Lommiswil folgendes Baureglement:

Präambel Sämtliche Bestimmungen und Funktionsbezeichnungen dieses Reglements gelten – unbesehen der Formulierung – in gleicher Weise für beide Geschlechter.

I. Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Zweck und Geltung (§ 1 KBV) Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Bauverordnung (KBV) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Lommiswil.

§ 2 Baubehörde

- 1 Baubehörde (§ 135 PBG) Die Anwendung dieses Reglements und der einschlägigen Gesetzgebung ist Sache der Baubehörde.
- 2 Beizug von Fachleuten Die Baubehörde kann sofern nötig externe Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

§ 3 Baugesuchsunterlagen

- 1 Baugesuch (§ 5 KBV) Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Gemeindeverwaltung und auf der Gemeindehomepage zu beziehen.

§ 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- 1 Einsprachen (§ 8 KBV) Einsprachen gegen Baugesuche sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und im Doppel zuhanden der Baubehörde einzureichen. Einsprachen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- 2 Beschwerden (§ 2 KBV) Gegen Verfügungen der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

¹ Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.1/versions/4813

² kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.61/versions/5132

§ 5

Baugespann

Nach rechtskräftiger Erledigung des Baugesuchs und allfälliger Einsprachen ist das Baugespann innert 2 Monaten zu entfernen.

§ 6

Baukontrolle und Mitteilungspflicht

1 Baukontrolle
(§ 12 KBV)

Die Baubehörde vollzieht die in der eidgenössischen und kantonalen Bau- und Umweltschutzgesetzgebung und im Baureglement der Gemeinde Lommiswil vorgesehenen Prüfungen der Nachweise und die Baukontrollen. Die Baubehörde kann zulasten der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.

2 Meldungen
(§ 12 KBV)

Der Bauherr hat der Baubehörde folgende Baustadien drei Arbeitstage im Voraus zu melden:

- Baubeginn;
- Errichtung des Schnurgerüstes oder Einreichung eines vom Geometer eingemessenes Absteckungsprotokolls;
- Erstellte Werkleitungen vor dem Eindecken;
- Vollendung des Rohbaus;
- Fertigstellung des Objektes inkl. Umgebungsarbeiten.

§ 7

Gebühren und Grundeigentümerbeiträge

1 Baugebühren
(§ 13 KBV)

Für die Beurteilung der Baugesuche, die Erteilung der Baubewilligung, für Kontrollen und für die Überwachung der Bauten werden Gebühren erhoben. Die Gebühren sind im Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Lommiswil aufgeführt.

2 Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

Für die Strassenbauten, Anlagen der Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden Grundeigentümerbeiträge respektive -gebühren gemäss Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Lommiswil erhoben.

§ 8

Widerrechtliches Handeln

1 Bestrafung

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar.

II. Bauvorschriften

1. Verkehr und Versorgungsanlagen

§ 9

Bankett und Schutz des Strassenverkehrs

1 Bankett
(§ 49 KBV)

Bei Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedigung respektive dem Beginn der Böschung ein Abstand von mindestens 0.30 m einzuhalten.

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| 2 | Einfriedigung
(§ 49 KBV) | Die Höhe der Einfriedigung bei Gemeindestrassen darf 1.80 m nicht übersteigen, wenn sie weniger als 3.00 m von bestehenden, projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strassen oder Trottoirs gestellt werden. |
| 3 | Sichtzonen
(§ 50 KBV) | Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt sein. Sträucher und Bäume sind soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert ³ . Die Baubehörde legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der Norm VSS 40 273a fest.

Ergänzend gilt § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr. |

§ 10 Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Lichtraumprofil | Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über dem Trottoir und einem Fussweg hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. |
| 2 | Bäume und Sträucher
(§ 255 EG ZGB) | Bäume (mit Ausnahme von Spalierbäumen) dürfen entlang von Strassen ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze sowie entlang Parzellengrenzen nur in einer Distanz von mindestens 3.00 m angepflanzt werden. Die Wegschaffung der Bäume kann innert 3 Jahren verlangt werden.

Wenn eine Bepflanzung als Einfriedigung gilt, ist ferner § 9 Abs. 2 zu beachten. |
| 3 | Unterhalt | Wird der Pflicht des Zurückschneidens trotz Aufforderung und Terminsetzung im amtlichen Anzeiger nicht nachgekommen, setzt die Baubehörde mittels Verfügung dem fehlbaren Grundeigentümer eine letzte Frist. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist, veranlasst die Kommission eine allfällige Ersatzvornahme auf Kosten des Säumigen durch das Personal des Werkhofes oder einen Fachbetrieb. |

§ 11 Anforderungen an Garagenvorplätze und Abstellplätze

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Abstand zur Strassenlinie | Garagentore, die parallel zur Strasse stehen, haben einen Abstand von mindestens 6.00 m von der verbindlichen Strassenlinie gemäss Erschliessungsplan aufzuweisen. Der Abstand kann bei Autounterständen auf 4.00 m verringert werden, wenn auf dem Grundstück eine zweite Parkierungsmöglichkeit vorhanden ist. |
| 2 | Entwässerung | Von Abstell-, Garagenvor- und Waschplätzen darf kein Wasser auf die Strasse fliessen. |
| 3 | Dimensionierung | Massgebend für die Dimensionierung der Abstellplätze ist die Norm VSS 40 291. |
| 4 | Zusammenfassung von Zufahrt | Entlang von Gemeindestrassen kann bei vier und mehr Abstellplätzen / Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangt werden. |

³ vgl. kantonale Richtlinie Strassenverkehrsanlagen «Sichtverhältnisse in Knoten», ergänzend zur Norm SN 640 273a

- | | | |
|---|--|--|
| 5 | Unterirdische
Parkierung | Bei Neubau eines Mehrfamilienhauses/Terrassenhauses mit 6 oder mehr Wohneinheiten hat die Parkierung unterirdisch oder im Gebäudevolumen integriert zu erfolgen. Ist dies aus technischen Gründen, aus Gründen des Umweltschutzes oder sonstigen nachvollziehbaren Gründen nicht möglich, ist dies frühzeitig der Baubehörde darzulegen. Die Baubehörde kann nach dessen Prüfung eine Ausnahmegewilligung nach § 138 PBG erteilen. |
| 6 | Anzahl an
Abstellplätze
(§ 42 KBV) | Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss Anhang III der KBV. Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger Realisierung mehrerer Bauten, kann die Baubehörde gemeinschaftliche Parkierungsanlagen vorschreiben. |

2. Sicherheit und Gesundheit

§ 12 Benützung öffentlichen Grundes

- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | Meldung
(§ 4 und § 66
KBV) | Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten, Baustelleneinrichtungen sowie bei Grabarbeiten in öffentlichem Strassengebiet bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht (siehe Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Lommiswil). Sie soll sich auf eine möglichst kurze Dauer beschränken. |
| 2 | Sicherheit
(§ 54 KBV) | Die Bewilligung wird mit Bedingungen und Auflagen verbunden, insbesondere hinsichtlich Absperrung, Verkehrssicherheit, Signalisation, Instandstellung und Schutz der öffentlichen Einrichtungen. |
| 3 | Aufhebung
Benützungsbewilligung | Die Baubehörde kann die Benützungsbewilligung einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden. |
| 4 | Schaden
(§ 66 Abs. 2
KBV) | Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung des öffentlichen Grundes, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, hat der Verursacher zu beheben. Kommt die Grundeigentümerschaft dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten auf Kosten des Verursachers vollstrecken lassen. |

§ 13 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung Nebenräume (z.B. Kellerabteil, Estrichabteil, Abstellraum in Wohnung) mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:

- Für 1- und 2-Zimmerwohnungen: 4.00 m²;
- Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sind pro Zimmer zusätzlich 2.00 m² zu berechnen;
- Die Häuser haben ausreichend Abstellräume für Velos, Mofas respektive Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

§ 14

Hindernisfreies Bauen

- 1 Hindernisfreies Bauen (§ 143^{bis} PBG)

Der Zugang zu öffentlichen Bauten und baulichen Anlagen mit Publikumsverkehr ist so zu gestalten, dass gehbehinderte Personen nicht benachteiligt sind. Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten müssen alle Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sein. Des Weiteren gilt das Behindertengleichstellungsgesetz⁴ sowie die SIA 500 «Hindernisfreies Bauen».

§ 15

Baustellentsorgung und gesundheitsgefährdende Stoffe

- 1 Entsorgung von Bauabfällen (Art. 16 VVEA)
- 2 Gesundheitsgefährdete Stoffe

Für Abbrüche mit mehr als 200 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Entsorgungskonzept zu erbringen (Art. 16 Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen⁵).

Vor einem Abbruch einer Baute mit Baujahr vor 1990 ist diese auf gesundheitsgefährdende Stoffe zu untersuchen (Gebäudecheck). Dies gilt auch für Umbauarbeiten an entsprechenden Bauten, bei denen einzelne Bauteile entfernt werden.

3. Orts- und Landschaftsbild

§ 16

Gestaltung

Volumen, Gestaltung und Formgebung von Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Erscheinung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einzuordnen und haben die Qualität der Siedlung in den entsprechenden Zonen zu fördern.

§ 17

Abbruch, einsturzgefährdete Gebäude

- 1 Grundsatz
- 2 Gestaltung bei Abbruch

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude oder Gebäude mit mangelhaftem Unterhalt sind innert einer angemessenen von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Für Gebäude mit verzögertem Baufortschritt kann die Baubehörde eine Frist zu deren Vollendung bzw. Rückbau anordnen.

Werden Bauten oder Anlagen abgebrochen, ohne dass anschliessend mit der Errichtung eines Neubaus begonnen wird, kann die Baubehörde Vorschriften über die Gestaltung des Areals erlassen.

⁴ Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, SR 151.3), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20002658/index.html>

⁵ Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/891/de>

§ 18

Stützmauern

- 1 Stützmauern (§ 62 KBV)

Die maximale Höhe von Stützmauern an Nachbarsparzellen beträgt 0.50 m (§ 62 KBV). Die Baubehörde kann in steilem Gelände (über 8 % Neigung) Ausnahmen bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt (§ 62 Abs. 3 KBV).

§ 19

Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz

Bei der Realisierung von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik oder Solarspeicher) ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Solaranlagen sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig der Dachgestaltung und der Umgebung anzupassen und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

- 2 Anlagen auf Dächern

Für Solaranlagen auf einem Dach gelten die Bestimmungen nach Art. 32a Abs. 1 RPV und für Anlagen auf einem Flachdach die Bestimmungen nach Art. 32a Abs. 1^{bis} RPV. Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

- 3 Freistehende Anlagen

Freistehende Solaranlagen sind in Bodennähe zu installieren und in der Regel an Böschungen, parallel zum Terrain mit einer Höhe von maximal 0.50 m aufzustellen oder an Stützmauern und anderen Einfriedigungen anzubringen.

Es ist bei der Ausgestaltung auf die Einsehbarkeit der Anlage zu achten. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen. Aufgeständerte Anlagen im ebenen Gelände sind nicht zulässig.

- 4 Solaranlagen an Gebäudefassaden

Solaranlagen an Gebäudefassaden sind als in die Fassadengestaltung integrierte Elemente anzubringen. Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen und haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Gebäudekanten und Fassaden. Es ist eine homogene Farbgebung zu wählen, welche auf die bestehende Materialisierung (Fassade) abgestimmt ist.

Die Anlageflächen sind in einem Feld zusammenzufassen. Wenn es nicht anders möglich ist, sind geteilte Flächen regelmässig oder symmetrisch anzulegen. Das Feld ist aussparungsfrei zu halten, um optische Löcher und eine Segmentierung der Fassade zu vermeiden.

Bedeckt die Anlage nur eine Teilfläche der Fassade, so ist ein allseitiger Abstand zum Fassadenrand zu erstellen. Aufgesetzte Anlagen bedingen einen allseitigen Abstand zum Fassadenrand. Der Abstand ist so zu wählen, dass die Sichtbarkeit der Anlage reduziert wird und das ursprüngliche Fassadenbild wahrnehmbar bleibt.

Eine Überschreitung der Fassadenränder ist nicht zulässig.

- 5 Meldeverfahren Bauvorhaben für Solaranlagen benötigen nach Art. 18a Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700⁶) keine Baubewilligung, wenn sie die Vorschriften nach Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1⁷) bzw. Art. 32a Abs. 1^{bis} RPV einhalten. Sie sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden (gemäss § 3^{bis} KBV). Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- 6 Baubewilligung Solaranlagen auf kantonal geschützten Gebäuden, auf Gebäuden in der Juraschutzzone und in der Ortsbildschutzzone benötigen eine Baubewilligung. Freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

§ 20 Reklame, Fassaden- und Aussenbeleuchtung

- 1 Zulässigkeit von Reklamen (§ 64^{bis} KBV) Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen zulässig, die den Charakter des Landschafts-, Orts- oder Strassenbildes nicht beeinträchtigen. Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Reklamen sind während der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschalten.
- 2 Zuständigkeit bei Reklamen Reklamen und Reklameflaggen sind mit der Baubehörde abzusprechen, zu publizieren und mit dem Baugesuch zu genehmigen.
- 3 Grundsätze zur Aussenbeleuchtung Beleuchtungen im Freien sind auf ein Minimum zu planen und grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Beleuchtungsanlagen in den Naturraum sind zu vermeiden. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer sind nicht zulässig. Der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn» ist von Bauherren / Eigentümern, Planern und Behörden zu berücksichtigen. Bewilligungsinstanz für Aussenbeleuchtungen ist die Baubehörde.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 21 Verfahren

- 1 Erlass Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gemäss § 133 PBG erlassen.

§ 22 Aufhebung widersprechender Bestimmungen

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement mit RRB Nr. 2311 vom 15. Dezember 2009 aufgehoben.

⁶ Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>

⁷ Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>

§ 23

Inkrafttreten

- 1 In Kraft treten Dieses Baureglement tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates in Kraft.

IV. Genehmigungsvermerk

Beschlossen vom Gemeinderat Lommiswil am 11. Mai 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Lommiswil am 12. Juni 2023

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Daniela Tillessen

Cornelia Begert

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1919 vom 28. November 2023

publiziert im Amtsblatt Nr. 107 vom 1. Dezember 2023

Der Staatsschreiber