

Gemeinde Walterswil: Baureglement



Baureglement

4. Dezember 2023

Entwurf

basierend auf dem rechtskräftigen Baureglement vom 19. August 2003

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Walterswil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Auftragnehmerin	Martin Eggenberger, Architekt ETH SIA / Raumplaner ETH FSU 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Barbara Wittmer, Raumplanerin MAS ETH / FSU 031 311 44 00, barbara.wittmer@planteam.ch Thomas Frei, dipl. Geograf, Raumplaner MAS ETH FSU 041 469 44 29, thomas.frei@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wal_Baureglement_231204

1. Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Walterswil folgende Vorschriften:

§ 1

Zweck und Geltung

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

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

§ 2

Planungsgrundsätze

Die Gemeinde Walterswil verfolgt folgende Ziele:

- a) Die Stärkung der beiden Ortskerne Walterswil und Rothacker als Begegnungsorte und Identifikationspunkte;
- b) Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Kantonsstrasse
- c) Die Siedlungsentwicklung nach innen;
- d) Die Wohnquartiere in ihren Eigenarten weiterentwickeln;
- e) Die wertvollen Freiräume vernetzen und aufwerten;
- f) Die Selbständigkeit mit vollständiger Infrastruktur halten.

§ 3

Zuständigkeit und Beschwerde im Baubewilligungsverfahren (KBV § 2)

1 Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Bau- und Werkkommission (Baubehörde).

§ 4

Publikationsorgan

1 Das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Walterswil ist im Baubewilligungsverfahren der Niederämter Anzeiger.

2 Die Einsprachefrist bei Baugesuchen beträgt 14 Tage ab Erscheinungsdatum.

2. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (KBV § 3 ff)

Baugesuche § 5

1 Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind beim Ressortchef „Bauwesen“ zu beziehen.

2 Baugesuche sind im Doppel an die Bau- und Werkkommission zu richten.

3 Zusätzlich zu KBV § 5 ff. ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

Voranfrage § 6

Baugesuchsteller können bei Bauvorhaben mit speziellen Problemen (z.B. bei Rechts- oder Erschliessungsproblemen) die Baubehörde um eine Voranfrage ersuchen. Dabei sind alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen einzureichen.

Baukontrollen § 7

1 Zur Vornahme von Kontrollen hat die Bauherrschaft respektive die Bauleitung der Bau- und Werkkommission folgende Baustadien anzuzeigen:

- g) Baubeginn
- h) Erstellen des Schnurgerüstes
- i) Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- j) bei Schutzraumpflicht: Schutzraumarmierungen vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken
- k) Vollendung des Rohbaus
- l) vor Bezug und Benützung der Baute.

2 Für diese Meldungen sind die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldekarten zu benützen.

3 Vor der Meldung zur Abnahme des Schnurgerüstes hat sich die Bauherrschaft respektive die Bauleitung zu vergewissern, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

§ 8

Gebühren (KBV § 13)

1 Für die Beurteilung der Gestaltungspläne, von Konzepten und Voranfragen, die Prüfung der Baugesuche, die Baukontrollen sowie eventuelle zusätzliche Bearbeitungen von Unterlagen erhebt die Bau- und Werkkommission Gebühren gemäss Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren.

2 Die Bau- und Werkkommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistungen abhängig machen.

3 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute, wie z.B. Vermessungsgeometer/in, Ortsplaner/in usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden separat verrechnet.

4 Die Bau- und Werkkommission kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zur Beurteilung verlangen. Im Falle von tatsächlichen oder vermuteten Lärmgrenzwertüberschreitungen muss gemäss Art. 31 LSV und § 12 LSVSO ein Lärmgutachten verlangt werden.

5 Für Nachkontrollen infolge Nichteinhaltung der Vorschriften wird eine Gebühr erhoben. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Nachführungsgeometers entstehen.

6 Geometerkosten für Abnahme des Schnurgerüstes gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind direkt zu bezahlen.

3. Bauvorschriften

3.1 Verkehr, Erschliessung

Anforderungen an
Garagenvorplätze, Abstellplätze

§ 9

1 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse liegen, müssen von der Strassen- respektive Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

Wenn diese geforderte Tiefe trotz minimaler Tiefe der Garage eine räumlich unerwünschte Situation schaffen würde, so kann die Baubehörde eine geringere Tiefe zulassen, wenn damit weder der Verkehrsfluss auf der angrenzenden Strasse oder dem angrenzenden Trottoir noch die Verkehrssicherheit gemindert werden.

2 Die Baubehörde setzt im Baubewilligungsverfahren die erforderliche Anzahl der Parkfelder nach den Bestimmungen gemäss KBV § 42 und Anhang III fest.

5 Abstellplätze, Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

6 Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet werden.

7 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind gemäss KBV § 42 und Anhang III zu schaffen.

Freibäder, Schwimmteiche

§ 10

1 Freibäder, Schwimmteiche udgl., die nicht mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain ragen, haben einen Abstand von 2m zur Nachbargrenze einzuhalten.

2 Wird das gewachsene Terrain mehr als 50 cm überragt, beträgt der Grenzabstand 4m.

Baulinien zu Strassen¹

§ 11

1 Sofern nichts anderes bestimmt ist (in Gestaltungsplänen, Erschliessungsplänen usw.) beträgt der Abstand an öffentlichen Strassen 4 m und an Fusswegen 2 m.

2 Für Einfriedigungen, Stützmauern usw. siehe KBV § 49.

3 Die Vorschrift über die Bankette gemäss KBV § 49 Abs. 2 gilt auch für Gemeindestrassen.

Sichtbereiche²

§ 12

1 Sträucher, Hecken und Bäume sind so weit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert; bei rechtwinkligen Ausfahrten und Einmündungen in der Regel 2.50 m vom Strassenrand entfernt auf eine Sichtlänge von 35 m bei Erschliessungsstrassen resp. 45 m bei Sammelstrassen. Die benötigten Sichtweiten für die Ein- und Ausfahrten müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

Meteorwasserversickerung

§ 13

1 Vorplätze und Wege auf privatem Grund sind zu versiegeln, ausser wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes oder aus betriebstechnischen Gründen nicht möglich ist.

2 Sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist bei Neubauten das Meteorwasser von Dächern und Plätzen am Ort versickern zu lassen.

3 Die örtliche Versickerung des Meteorwassers von Dächern und Plätzen wird auch bei Umbauten und baulichen Veränderungen verlangt, wenn dies verhältnismässig und zumutbar ist.

1. Hinweis: Für die Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen siehe PBG § 140 und KBV 46 ff.

2. Hinweis: Für die Sichtzonen siehe KBV § 50 Abs. 2 sowie die kantonale Verordnung über den Strassenverkehr (733.11) § 23 Abs. 1.

Werkleitungen

§ 14

1 Bauherrschaft und Unternehmerschaft sind verpflichtet, sich über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen zu erkundigen. Sie haften für alle entstehenden Schäden und haben deren Funktionalität wieder herzustellen.

2 Alle neuen Werkleitungen müssen im Boden verlegt werden.

3 Die Gemeinde kann im Zuge von Sanierungen von Werkleitungen Eigentümer oberirdischer Leitungen verpflichten, diese zusammen mit den gemeindeeigenen Werkleitungen im Boden zu verlegen.

3.2 Sicherheit

Feuersicherheit (KBV § 54)

§ 15

Es gelten die Bestimmungen der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung und der Feuerpolizei.

Türen, Gänge, Treppen und Balkone
(KBV § 54)

§ 16

1 Bei Haustüren, Gängen und Treppen dürfen folgende Mindestbreiten nicht unterschritten werden:

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Haustüren	90 cm	100 cm
Treppen	90 cm	110 cm
Wendeltreppen	100 cm	110 cm
Gänge, Vorplätze	110 cm	120 cm
Podestbreiten	110 cm	130 cm
Podestlängen	200 cm	240 cm

Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Gebäudeversicherung.

2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.

3 Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

§ 17

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

m) für 1- und 2 Zimmerwohnungen 4 m²

n) für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern
ist pro Zimmer zusätzlich zu rechnen 2 m²

2 Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos³, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.

3.3 Natur- und Heimatschutz

Brandruinen, Brandmauern

§ 18

1 Durch Brand oder andere Elementarschäden, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Bau- und Werkkommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

2 Die Bau- und Werkkommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

3 Für Brandruinen und Brandmauern siehe auch KBV § 32.

3. Hinweis: Velos gemäss VSS-Norm 640065.

Terrainveränderungen

§ 19

1 Für Einfriedigungen, Stützmauern gilt KBV § 49, für Terrinauffüllungen und Abgrabungen gilt KBV § 62, für Terrainveränderungen gilt KBV § 63bis.

2 Terrainveränderungen (KBV § 3 Abs. 2 lit. j und Abs. 63bis) dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen und Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen nicht zerstören.

→ *Hinweis: Gestrichen, weil Wiederholung zum Abs. 1 (keine Änderung gegenüber der kantonalen Regelung)*

4 Zusätzlich zu KBV § 62 dürfen Abgrabungen das massgebende Terrain nicht mehr als 1.50 m unterschreiten.

5 Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen⁴:

- o) einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben,
- p) Abgrabungen bis 2.50 m zulassen, wenn mit einer Voranfrage und gestützt auf ein Modell der Nachweis erbracht wird, dass die Gestaltung den Anforderungen von § 17 Abs. 2 genügt.

3.4 Baustellen, Containerplätze

Baustellen (KBV § 65 und 66)

§ 20

1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Bau- und Werkkommission.

2 Dafür wird eine Gebühr von Fr. 50.-- bis 300.-- erhoben, die dem Umfang der Benützung entspricht.

3 Die Bau- und Werkkommission kann die Bauarbeiten jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden, oder Zu- und Durchfahrten nicht gewährleistet werden.

4 Werden öffentliche Strassen verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein. Im Unterlassungsfall kann die Bau- und Werkkommission auf Kosten der Verursacher Ersatzvornahme anordnen.

4. Hinweis: Für Terrainveränderungen siehe KBV §§ 49 und 63 sowie §§ 17 und die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz § 20.

Containerplätze

§ 21

1 Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen ist ein speziell gestalteter, nicht einsehbarer Containerabstellplatz in geeigneter Grösse zu erstellen.

2 Die Bau- und Werkkommission kann dies in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhäusergruppen usw. verlangen.

Baustellenentsorgung⁵

§ 22

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (gemäss kantonaler Verordnung über Abfälle, 812.52).

3.5 Gestaltung

Gestaltung

§ 23

1 Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern.

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

5. *Formulare sind bei der Gemeinde erhältlich.*

§ 24

1 Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Als Leitlinie für den Umgang mit Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.

3 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

4 Das Mass der Aussenbeleuchtung und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen sind Aussenbeleuchtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten, können Ausnahmen erteilt werden.

§ 25

1 Für Dachaufbauten und Einschnitte gilt § 64 KBV.

2 Zusätzlich müssen nachstehende Bedingungen eingehalten werden:

- q) Sie sind mindestens um 1/5 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 4,0 m vom seitlichen Dachrand zurückzusetzen.
- r) Sie dürfen vertikal gemessen bis höchstens 0,60 m unter den First gehen.
- s) Die Dachhaut muss zwischen den Dachaufbauten resp. Einschnitten und der Traufe durchgeführt werden.

3 Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind liegende Dachfenster und dunkle Glasflächen von sorgfältig eingepassten Sonnenkollektoren.

4 Dächer von Hauptbauten mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Energiegewinnungsfläche usw. dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit sie die Fläche von 20 m² übersteigen. Die Begrünung ist extensiv zu gestalten. Massgebend sind die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 312 (Ziffer 2.7.2).

5 Dächer von untergeordneten An- und Nebenbauten (z.B. Carport, Gerätehaus) mit einer Neigung bis 10% und einer Dachfläche bis 50 20 m² sind zu begrünen, ausser die vollständige Versickerung bzw. die Einleitung mit Retentionsmassnahmen in einen Vorfluter ist gewährleistet (Versickerungs- bzw. Retentionspflicht). Andernfalls ist für das anfallende Regenabwasser eine gleichwertige Retention (Rückhaltevolumen mit verzögertem Abfluss) sicherzustellen.

6 Die Baubehörde kann Ausnahmen von Abs. 2 und 3 gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

Gartengestaltung und -pflege

§ 26

1 Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind vorzugsweise standortheimische Pflanzen zu verwenden. Das Anpflanzen von invasiven Pflanzen ist nicht zulässig.

2 Steingärten sind auf max. 20 % der Grünfläche gemäss KBV § 36 Abs. 2 und Anhang 1 Figur 14 erlaubt und sind zu bepflanzen. Die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.

3 Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich, zu erhalten und zu pflegen.

4 Die maximale Baumhöhe innerhalb der Bauzone beträgt 6 m. Nadelbäume sind nicht zugelassen.

Vorgärten, Vorplätze

§ 27

1 Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild als Vorgarten oder Vorzone zu gestalten und abzugrenzen.

2 Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

3 Die Abgrenzung gegenüber den Strassen, im Besonderen die Einfriedigungen, sind strassen- und quartiertypisch zu erstellen.

3.6 Weitere

Kleinbauten	§ 28 Kleinbauten im Sinne KBV § 19 und 28 ⁶ sind freistehende Kleinbauten, welche: <ul style="list-style-type: none">a) unbewohnt sind;b) nicht gewerblich genutzt werden;c) eingeschossig sind;d) eine Grundfläche von maximal 40 m² aufweisen;e) eine Fassadenhöhe von maximal 3 m aufweisen und zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.
Antennen und Empfangsanlagen / Parabolantennen	§ 29 1 Parabolantennen sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none">f) deren Durchmesser weniger beträgt als 80 cm undg) sie unauffällig am Boden oder an der Fassade platziert werden (bezüglich Lage und Farbe). 2 Die Farbgebung ist an die Umgebung anzupassen. 3 Bei Neubauten sind Vorkehrungen zu treffen, dass pro Gebäude nur eine Parabolantenne vorgesehen werden muss.
Solaranlagen	§ 30 Solaranlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören; sie müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein und gestalterisch gut in die Gebäudehülle (Dach und/oder Fassade und Balkone) einbezogen oder in Bodennähe installiert werden.
Öffnungszeiten für Betriebe mit Be- wirtung	§ 31 Erweiterungen der Nutzung (Öffnungszeiten, Räumlichkeiten usw.) sind baubewilligungspflichtig.

6. Nebengebäude und Nebenbauten gelten als Kleinbauten

§ 32

Silos

Die Bau- und Werkkommission kann die Höhe von Silos in sämtlichen Zonen aus nachbarrechtlichen oder ästhetischen Gründen begrenzen.

§ 33

Reklamen

1 Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

2 Die Bau- und Werkkommission kann zur besseren Beurteilung ein Reklamekonzept verlangen.

3 Das Platzieren von Veranstaltungshinweisen jeglicher Art ist nur an hierfür bewilligten Vorrichtungen erlaubt.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

(alt § 28) Verfahren § 34

Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen.

(alt § 29) Inkrafttreten und Übergang § 35

1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

(alt § 30) Aufhebung alten Rechts § 36

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Insbesondere sind dies:

- a) Baureglement vom 19. August 2003 (mit RRB Nr. 2003/1440).