

BAUREGLEMENT

vom

18. Juni 2002

Stand: 10. Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Formelle Vorschriften | 2 |
| § 1 Zweck und Geltung..... | 2 |
| § 2 Baurechtliche Grundordnung..... | 2 |
| § 3 Städtebauliche Leitblätter und Leitplan..... | 2 |
| § 4 Baubehörde..... | 2 |
| § 5 Beschwerde..... | 2 |
| 2. Bauvorschriften | 3 |
| 2.1 Ästhetik und Sicherheit..... | 3 |
| § 6 Gestaltung..... | 3 |
| § 7 Terrainveränderungen..... | 3 |
| § 8 Wasserhaushalt, Retention und Versickerung..... | 3 |
| § 9 Beschädigte Bauten und bauliche Anlagen..... | 4 |
| § 10 Vorgartenschutz..... | 4 |
| 2.2 Erschliessung..... | 4 |
| § 11 Freihaltung des Strassenprofils..... | 4 |
| § 12 Einfriedungen und Stützmauern..... | 5 |
| § 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge a) Erstellung..... | 5 |
| § 14 b) Gestaltung..... | 6 |
| § 15 c) Nutzung..... | 6 |
| § 16 d) Ersatzabgaben..... | 7 |
| § 17 Abstellplätze für Velos..... | 7 |
| § 18 Baustellen..... | 8 |
| 2.3 Gesundheit..... | 8 |
| § 19 Mindestmasse..... | 8 |
| 2.4 Hecken und Uferbestockungen..... | 8 |
| § 20 Geschützte Hecken- und Ufergehölze..... | 8 |
| 3. Schluss- und Übergangsbestimmungen | 9 |
| § 21 Aufhebung bisherigen Rechts..... | 9 |
| § 22 Inkrafttreten..... | 9 |

1. Formelle Vorschriften

§ 1

Zweck und Geltung

¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

² Das Reglement strebt eine geordnete, räumliche Entwicklung des Stadtgebietes und die Erhaltung und Förderung der städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten an.

§ 2

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen- und dem Gesamtplan sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Stadt Grenchen.

§ 3

Städtebauliche Leitblätter und Leitplan

Die Leitblätter und der Leitplan sind die Instrumente des städtebaulichen Leitbildes. Sie können behördenverbindlich erklärt werden und dienen als Beurteilungsgrundlage für alle öffentlichen und privaten Bauvorhaben.

§ 4

Baubehörde

¹ Die Bau-, Planungs- und Umweltkommission ist Baubehörde für Baugesuche, gegen die Einsprachen vorliegen.

² In allen übrigen Fällen ist die Baudirektion Baubehörde.

§ 5

Beschwerde

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

2. Bauvorschriften

2.1 Ästhetik und Sicherheit

§ 6

Gestaltung

¹ Bauten und Umgebungsgestaltungen sollen sich in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügen und die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der Siedlung wahren.

² Als Elemente sind massgebend:

- Standort, Stellung und Form des Gebäudes (Baukubus und Dach);
- Aussenraum, besonders der Übergangsbereich zum öffentlichen Raum (Raumfolge, Bepflanzung und Einfriedungen).

³ Die Baubehörde kann bei Brandmauern Vorschriften über deren Gestaltung erlassen.

⁴ Werden Gebäude oder bauliche Anlagen abgebrochen, ohne dass anschliessend mit der Errichtung eines Neubaus begonnen wird, kann die Baubehörde Vorschriften über die Gestaltung des Areals erlassen.

§ 7

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier-, oder Strassenbild beeinträchtigt wird.

§ 8

Wasserhaushalt, Retention und Versickerung

¹ Im Interesse einer umweltgerechten Siedlungsentwässerung ist unverschmutztes Niederschlagswasser entweder versickern zu lassen oder verzögert abzuleiten. Bei der Versickerung ist in erster Linie oberflächige Versickerung anzustreben.

² Zu diesem Zweck sind, je nach Eignung, die Dachflächen zu begrünen, Rückhaltebereiche oder Versickerungsflächen zu erstellen oder eine Kombination davon vorzusehen.

³ Mit dem Baugesuch hat der Gesuchsteller den Nachweis für Versickerung und/oder Retention zu erbringen.

§ 9

Beschädigte Bauten und bauliche Anlagen

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte, teilweise abgebrochene oder mangelhaft unterhaltene Gebäude und bauliche Anlagen sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu sanieren, zu entfernen oder wiederherzustellen.

§ 10

Vorgartenschutz

¹ Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und Grenze der Verkehrsanlage ist grundsätzlich als Garten zu gestalten.

² Wohnhygienisch oder für das Orts- und Landschaftsbild wertvolle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen sind zu schonen.

³ Bei der Erstellung von Autoabstellplätzen ist auf den Charakter des Strassenzuges Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung sind zu übernehmen oder gleichwertig zu ersetzen. Die Baubehörde kann aus gestalterischen Gründen das Erstellen von Autoabstellplätzen auf eigenem Grund untersagen.

2.2 Erschliessung

§ 11

Freihaltung des Strassenprofils

¹ Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht beeinträchtigen.

² Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer zurückzuschneiden. Die lichte Höhe hat über Strassen 4.2m, über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen 3.0m zu betragen.

³ Strassennamen, Angaben über Leitungen sowie Verkehrssignale müssen jederzeit sichtbar sein. Die Einrichtungen der öffentlichen Beleuchtung dürfen nicht gefährdet und die Licht-

ausstrahlung auf Trottoirs und Strassen nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen sind Ausnahmen möglich.

§ 12

Einfriedungen und Stützmauern

¹ An Gemeindestrassen dürfen Einfriedungen bis 1.5m Höhe an den Strassenrand gebaut werden. Einfriedungen, die höher als 1.5m sind, müssen um mindestens 0.5m von der Strasse zurückversetzt werden.

² Ausnahmen können insbesondere zum Zwecke des Lärmschutzes gestattet werden, wenn dies mit dem Orts- und Strassenbild vereinbar ist.

³ Einfriedungen sind ästhetisch befriedigend in das Strassenbild einzupassen.

§ 13

Abstellplätze für Motorfahrzeuge *a) Erstellung*

¹ Die Anzahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Fahrzeuge wird gemäss § 22 und Anhang 6 des Zonenreglementes ermittelt.

² Die Baubehörde kann aus verkehrstechnischen, luft- und wohngygienischen oder städtebaulichen Gründen die Anzahl der Abstellplätze innerhalb der Bandbreite zwischen Bedarf und zulässigem Maximum in der Baubewilligung bindend vorschreiben.

³ Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die nicht als Nebenanlage zu Bauten gehören, sind unzulässig, sofern sie nicht im Parkraumkonzept der Stadt Grenchen vorgesehen sind.

⁴ Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr, Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern kann die Baubehörde vorschreiben, dass Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Behinderten vorzusehen sind.

⁵ Bei bestehenden Bauten, die über keine oder weniger Abstellplätze verfügen als dem Bedarf entspricht, kann die Baubehörde die Erstellung von Abstellplätzen verlangen, soweit deren Erstellung im Hinblick auf die Parkplatzsituation im Quartier erforderlich ist. Bei Um- und Anbauten sowie Zweckänderungen

sind mindestens die gemäss § 22 und Anhang 6 des Zonenreglementes zusätzlich erforderlichen Abstellplätze auszuweisen.

⁶ Können auf dem Baugrundstück keine oder nicht genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden, hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass dem Grundeigentümer ein im Grundbuch eingetragenes oder vorgemerkttes Recht zur dauernden und unbeschränkten Benützung von Abstellplätzen auf einem Grundstück in angemessener Entfernung zusteht. Als angemessene Entfernung gilt in der Regel eine Distanz von maximal 300m vom Baugrundstück. Die Baubehörde lässt solche Benutzungsrechte im Grundbuch anmerken.

⁷ Liegen besondere Verhältnisse vor, welche einen teilweisen oder gänzlichen Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge rechtfertigen, kann die Baubehörde dem Grundeigentümer gestatten, die Parkplatzerstellungspflicht durch die Leistung von Ersatzabgaben abzugelten.

§ 14

b) Gestaltung

¹ Die Baubehörde kann anordnen, dass in begründeten Fällen (Siedlungsstruktur, Topographie, öffentliches Interesse, unbefriedigende Umgebungssituation und anderes mehr) alle oder ein Teil der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch zu errichten sind.

² Abstellplätze und Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

³ Die Baubehörde kann im Baugesuchsverfahren Vorschriften über die Sicherheit, die Gestaltung und die Anordnung der Abstellplätze, sowie über die Ein- und Ausfahrten erlassen.

§ 15

c) Nutzung

¹ Die Baubehörde kann Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Sie kann insbesondere anordnen, dass Abstellplätze für Bewohner, Besucher oder Kunden zu nutzen und als solche zu kennzeichnen sind.

² Teile von Grundstücken (Abparzellierungen) und Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) dürfen nur zusammen mit den zugehörigen Abstellplätzen veräussert werden. Die Baubehörde kann verlangen, dass bei der Aufteilung einer Liegenschaft in

Stockwerkeigentum die Abstellplätze den einzelnen Miteigentumsanteilen dinglich zugeordnet werden. Sie kann solche Auflagen im Grundbuch anmerken lassen.

§ 16

- d) *Ersatzabgaben*
- ¹ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe für einen Abstellplatz beträgt:
- a) im Zentrum und im zentrumsnahen Gebiet
(Perimeter 1 und 2) Fr. 9'000.—
- b) im übrigen Gemeindegebiet (Perimeter 3) Fr. 6'000.—
- ² Diese Ansätze beruhen auf dem Stand von 100 Punkten des Zürcher Baukostenindex am 1. Oktober 2001. Sie werden von der Baudirektion alle zwei Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2003, an den Indexstand vom Oktober, erstmals vom Oktober 2002, angepasst.¹⁾
- ³ Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt; sie ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Pflicht zur Zahlung von Ersatzabgaben kann im Grundbuch angemerkt werden.
- ⁴ Gegen Beschlüsse und Verfügungen über Ersatzabgaben kann innert zehn Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- ⁵ Ersatzabgaben werden nicht zurückerstattet, wenn nachträglich Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

§ 17

- Abstellplätze für Velos*
- ¹ Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen, Industrie- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetriebe sind Abstellplätze für Velos vorzusehen. Die Baubehörde legt die Anzahl Abstellplätze im Baugesuchsverfahren fest.
- ² Als Richtwert gilt: Für Velos sind mindestens gleich viele Abstellplätze vorzusehen wie für Motorfahrzeuge im Perimeter 2 maximal zulässig sind.

¹⁾ Gemäss Verfügung der Baudirektion vom 6. Januar 2005 betragen die Ersatzabgaben ab 1. Januar 2005 Fr. 8'790.— (Perimeter 1 und 2) bzw. Fr. 5'860.— (Perimeter 3).

³ Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze soll überdacht werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen gewähren.

§ 18

Baustellen

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf einer Bewilligung der Baudirektion, welche hierfür eine Gebühr gemäss Gebührenreglement erhebt. Baustellenentwässerungen sind bewilligungspflichtig.

² Öffentlicher Grund ist innert Monatsfrist nach Inanspruchnahme gemäss den Weisungen der Baudirektion Grenchen und zu Lasten der Bauherrschaft instand zu stellen.

2.3 Gesundheit

§ 19

Mindestmasse

Bei Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss muss bei min. 6.0m² Bodenfläche die lichte Höhe von 2.2m eingehalten werden.

2.4 Hecken und Uferbestockungen

§ 20

Geschützte Hecken- und Ufergehölze

¹ Hecken und Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen grundsätzlich weder entfernt noch vermindert werden. Hecken und Ufergehölze sind während der Bauphase abzuhagen.

² Im Bereich der geschützten Hecken und Ufergehölze gilt im Baugebiet ein genereller Bauabstand von 4.0m, ausserhalb des Baugebietes 10.0m.

³ Die Baubehörde kann innerhalb der Bauzone, das Bau- und Justizdepartement ausserhalb des Baugebietes aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

⁴ Bei Entfernung oder Verminderung ist nach den Weisungen der zuständigen Behörde Ersatz mit artgleicher bzw. standortheimischer Bepflanzung zu schaffen.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 21

- Aufhebung bisherigen Rechts* Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:
- a) das Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 1987 mit den seitherigen Änderungen,
 - b) das Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge im Zentrumsperimeter vom 12. März 1992,
 - c) § 5 des Reglementes über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 29. September 1993.

§ 22

- Inkrafttreten*
- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt in Kraft.
- ² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Von der Gemeindeversammlung der Stadt Grenchen beschlossen am 18. Juni 2002 (GVB Nr. 2012).

Der Stadtpräsident
Boris Banga

Der a.o. Stadtschreiber
Rudolf Junker

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2003/1282 vom 1. Juli 2003. Publiziert im Amtsblatt Nr. 40 vom 3. Oktober 2003.