

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 3. Juli 2012, RRB Nr. 2012/1517

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens.....	5
3. Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen	6
4. Auswirkungen	18
5. Rechtliches.....	18
6. Antrag.....	18

Beilagen

Beschlussesentwurf 1
Beschlussesentwurf 2
Anhang I (Skizzen)
Anhang II (Grenz- und Gebäudeabstände)
Anhang III (Richtwerte für Abstellplätze)
Anhang IV (Hinweise auf andere Gesetze)
Synopsis Kantonale Bauverordnung
Synopsis Planungs- und Baugesetz

Kurzfassung

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) soll einer umfassenden Teilrevision unterzogen werden. Die Änderungen ergeben sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die vereinheitlichten Definitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012), ins kantonale Recht eingebaut werden. Schliesslich erfolgen weitere Änderungen aufgrund von Erfahrungen aus der langjährigen Praxis.

Die vom Regierungsrat für die Revision eingesetzte Arbeitsgruppe (RRB Nr. 2011/749 vom 5. April 2011) achtete strikte darauf, nur das sich aus den obigen Gründen ergebende Notwendige zu ändern und dabei insbesondere die bisherige Kompetenzaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden beizubehalten sowie das grösstmögliche Mass an Gemeindeautonomie zu gewähren.

In materieller Hinsicht kann als wesentlichster Bereich dieser Teilrevision der KBV die Reform der Nutzungsziffern angesehen werden. Die heute verbreitet verwendeten Ausnützungsziffern sollen aufgrund der Vereinheitlichung der Baubegriffe unter den Kantonen durch eine andere Nutzungsziffer, etwa die Geschossflächenziffer, ersetzt werden.

Die neuen Definitionen und Messweisen, welche den Charakter einer Zone massgebend bestimmen, insbesondere die Nutzungsziffern sowie die Höhen- und Abstandsbestimmungen, müssen von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dies kann anlässlich der ohnehin zu erfolgenden ordentlichen Ortsplanungsrevisionen geschehen. So entstehen für die Gemeinden neben den mit jeder Revision verbundenen Umstellungen keine besonderen Kosten und Aufwendungen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Änderung der Kantonalen Bauverordnung.

1. Ausgangslage

Die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) ist letztmals 1990 einer umfassenden Teilrevision unterzogen worden. Die Verordnung ist zwar grösstenteils immer noch zeitgemäss, eine Anpassung der Bauvorschriften ist aber angebracht. An der bewährten Systematik soll festgehalten werden. Die Änderungen erfolgen deshalb in Form einer Teilrevision. Neben sich aus der Praxis ergebenden Verbesserungen beinhalten die Änderungen vor allem die Umsetzung der vereinheitlichten Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012).

Die wohl einschneidendsten Änderungen erfolgen im Bereich der Nutzungsziffern, wo es gilt, die neu nicht mehr vorgesehene Ausnützungsziffer zu ersetzen.

Mit der Teilrevision können auch die vier folgenden, erheblich erklärten parlamentarischen Vorstösse abgeschrieben werden:

- Auftrag Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 25. Juni 2008: Bewilligungspflicht für erneuerbare Energien (A 095/2008);
- Auftrag Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 19. Mai 2010: Keine Ausnützungsanrechnung bei verglasten, unbeheizten Balkonverglasungen (Cover) (A 079/2010);
- Auftrag Felix Lang (Grüne, Stüsslingen) vom 23. Juni 2010: Energie-, Baulandeffizienz und Biodiversität fördern statt beschränken (A 095/2010);
- Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen vom 23. Juni 2010: Ausnützungsbonus für Bauten in Minergie und Minergie P (A 098/2010).

2. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

Über die Vorlage wurde vom 13. Dezember 2011 bis 5. April 2012 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Es haben sich insgesamt 27 Vernehmlasser daran beteiligt, nämlich: baderpartner ag, Solothurn (1), Baumeisterverband des Kantons Solothurn (2), Bauverwalterkonferenz (3), CVP, Kanton Solothurn (4), FDP.Die Liberalen, Kanton Solothurn (5), Stadt Grenchen, Baudirektion (6), Stadt Grenchen, Stadtpräsidium (7), glp, Grünliberale Partei, Kanton Solothurn (8), Einwohnergemeinde Härkingen (9), kgv, Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband (10), Einwohnergemeinde Neuendorf (11), Obergericht des Kantons Solothurn (12), Einwohnergemeinde Oensingen (13), Einwohnergemeinde der Stadt Olten (14), Procap, Schweizerischer Invaliden-Verband (15), Solothurnischer Anwaltsverband (16), sia Sektion Solothurn (17), SOBv, Solothurnischer Bauernverband (18), Solothurner Heimatschutz (19), SP, Kanton Solothurn (20), SVP, Kanton Solothurn (21), Staatskanzlei (22), usic, Regionalgruppe Solothurn (23), VGS, Verband der Gemeindebeamten des Kantons Solothurn (24), VSEG, Verband Solothurner Einwohnergemeinden (25), Volkswirtschaftsdepartement (26), Einwohnergemeinde Wolfwil (27).

Das Ergebnis der Vernehmlassung ist im öffentlichen Regierungsratsbeschluss vom 5. Juni 2012 (RRB Nr. 2012/1133) detailliert dargestellt und kann kurz wie folgt zusammengefasst werden:

Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer begrüsst die vorgelegte Teilrevision der Kantonalen Bauverordnung im Allgemeinen sowie die beabsichtigte Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Besonderen (4, 6, 7, 8, 12, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27). Trotz grundsätzlich positiver Aufnahme geht die Revision einzelnen Teilnehmern im Hinblick auf einen Abbau von Vorschriften nicht weit genug (2, 5, 10, 21). Eine kleine Minderheit steht der Vorlage ablehnend gegenüber, weil sie einen Mehraufwand für die Baubehörden bis zur Etablierung des neuen Rechts befürchtet (3, 13).

Schliesslich werden zahlreiche Anliegen und Änderungsvorschläge zu einzelnen Bestimmungen vorgebracht. Soweit sie die zwingenden Begriffe und Messweisen sowie Skizzen der IVHB betreffen, welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012), können sie aufgrund des übergeordneten Konkordatsrechts bei dieser Umsetzung ins kantonale Recht nicht berücksichtigt werden. Die übrigen Anregungen werden, entsprechend dem Vernehmlassungsergebnis und soweit sie als sinnvoll und zweckmässig erachtet werden, aufgenommen, wie aus der folgenden Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen sowie den Beschlussesentwürfen hervorgeht.

3. Erläuterung einzelner Verordnungsbestimmungen

Wo die Änderungen nachfolgend nicht erläutert werden, sind sie im Wesentlichen von der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bestimmt (Verweis auf betreffende Ziffern in Anhang 1 bzw. Skizzen in Anhang 2 der IVHB) oder selbst erklärend.

§ 2 Abs. 2

Mit der Teilrevision von 2005 wurde der Gemeinderat als mögliche kommunale Beschwerdeinstanz gestrichen. Damit sollte zwar in erster Linie die Position der Baubehörde als Fachinstanz gestärkt werden. Es war mit dieser Änderung jedoch auch beabsichtigt, im Interesse der Bauherrschaft den Verfahrensweg abzukürzen. Gewisse Gemeinden haben das Baugesuchsverfahren heute so organisiert, dass Entscheide der Bauverwaltung mittels Beschwerde an die Baukommission weitergezogen werden können. Das Bau- und Justizdepartement amtet in solchen Fällen bereits als dritte Instanz. Diese potenzielle Verfahrensverlängerung erachten wir als unnötig. Sie soll durch den dritten Satz in § 2 Absatz 2 inskünftig vermieden werden.

§ 3 Abs. 3 (neu)

Die Hauptversion von Absatz 3 setzt den erheblich erklärten Auftrag Peter Brügger (A 095/2008) inhaltlich unverändert und somit vollumfänglich um. Der Regierungsrat beantragt hiermit - auch im Fall der vorgeschlagenen Variante - dessen Abschreibung. An den bereits in der Regierungsrätlichen Stellungnahme zum Auftrag (RRB Nr. 2008/1779 vom 29. September 2008) geäusserten Zweifeln an der Bundesrechtskonformität dieser Regelung hat sich allerdings nichts geändert. Sodann erachtet der Regierungsrat ein Festhalten an der Baubewilligungspflicht auch aus Gründen der Rechtssicherheit als angebracht. Wird die Rechtmässigkeit der betreffenden Anlagen nämlich nicht im Rahmen eines institutionalisierten Verfahrens vor deren Erstellung geprüft, kann dies nachträglich zu öffentlichrechtlichen oder zivilrechtlichen Streitigkeiten zwischen Nachbarn führen, welche insbesondere für die Bauherrschaften weitaus nachteiliger sind als ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren. So kann eine Folge etwa sein, dass ein Bauherr seine bereits erstellte Anlage nachträglich verschieben oder aufwendig umgestalten muss.

Der Regierungsrat nimmt in der vorgeschlagenen Variante, welche in der Vernehmlassung breite Zustimmung fand, die Stossrichtung des Auftrags Brügger auf und regt gleichzeitig eine umfassendere Formulierung an. Die Befreiung von der Baugesuchspflicht soll sich demnach nicht nur auf Sonnenkollektoren, sondern auf alle Solaranlagen, also auch auf solche der Fotovoltaik, erstrecken. Eine weitere Aufweichung der Baugesuchspflicht erachtet der Regierungsrat indes als nicht mehr verantwortbar. Sodann soll mit dem Zusatz "insgesamt" betont werden, dass die Flächenbegrenzung von 20 m² pro Gebäude, nicht etwa pro Anlage, zu verstehen ist. Auch den Hinweis auf den Denkmalschutz möchte der Regierungsrat erweitern: nicht nur bei geschützten Objekten, sondern bei allen Kategorien von historisch wertvollen Gebäuden gemäss der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995 (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) soll die Baugesuchspflicht wie bisher gelten. Dies gilt auch für Objekte in geschützten Orts- und Landschaftsbildern. Schliesslich erachtet es der Regierungsrat nicht nur als bundesrechtlich unzulässig, Luft-Wärmepumpen von der Baugesuchspflicht auszunehmen, sondern er sieht aufgrund der Erfahrung aus diversen Rechtsmittelverfahren für diese Massnahme auch keine sachliche Rechtfertigung. Luft-Wärmepumpen sind ortsfeste Anlagen nach der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (LSV; SR 814.41), welche Grenzwerte einzuhalten haben. Dies muss jeweils vor Errichtung und Betrieb der Anlage von einer Behörde überprüft werden können. Nachbarn nehmen den mit Luft-Wärmepumpen verbundenen Lärm vor allem während der Nacht häufig als Störung wahr. Das Amt für Umwelt stellt aus seiner Praxis fest, dass bei etwa 20-30% der Anlagen die Lärmimmissionen zu hoch sind. Dieser Anlagentyp fehlt aus all diesen Gründen im Ausnahmenkatalog der regierungsrätlichen Variante.

Der Regierungsrat legt Wert auf die Feststellung, dass auch ihm die Förderung der erneuerbaren Energien ein wichtiges Anliegen ist, nur soll dies nicht durch eine weitere Lockerung der Baugesuchspflicht, sondern durch eine grösstmögliche Verfahrensvereinfachung im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten und durch eine grosszügige Bewilligungspraxis geschehen.

§ 5 Abs. 1 lit. h (Anhang 1, Ziffern 8.2 und 8.3 IVHB)

§ 5 Abs. 1 lit. k (Anhang 1, Ziffer 6.1 IVHB, „Vollgeschosse“)

Wir erachten es nach wie vor als richtig, dass Angaben zur Freiflächengestaltung nicht Bestandteil jedes Baugesuchs sein sollen, sondern nur bei grösseren Vorhaben unerlässlich sind. Zudem steht es den Baubehörden frei, nach § 5 Abs. 2 bei Bedarf auch bei kleineren Bauvorhaben zusätzliche „Ausführungs- und Detailpläne“ einzufordern. Hingegen kommt der Gestaltung der Freiflächen gerade auch unter dem Aspekt der Hindernisfreiheit besondere Bedeutung zu, weshalb die Wohnungsanzahl mit jener für hindernisfreies Bauen in § 143^{bis} Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) und § 58 Abs. 1 KBV in Übereinstimmung gebracht wird. Somit sind die entsprechenden Angaben „ab“ (und nicht erst bei „mehr als“) 6 Wohnungen zwingend Inhalt des Baugesuchs.

§ 5 Abs. 1 lit. l

Hier erfolgt die Anpassung an die aktuelle Terminologie.

§ 5 Abs. 1 lit. m

Das „hindernisfreie Bauen“ entspricht der neuen Terminologie gemäss einschlägiger SIA-Norm (SN 521 500, Ausgabe 2009).

§ 5 Abs. 2

Die bei den möglichen zusätzlichen Unterlagen ergänzten Beleuchtungskonzepte und der Nachweis über den Elementarschutz setzen die Baubehörden in die Lage, eine fallweise Beurteilung der zunehmenden Lichtemissionen und der vorgesehenen Gefahrenabwehr in besonders

gefährdeten Gebieten nach den Gefahrenkarten vorzunehmen. Hingegen kann der „Nachweis über erleichterte Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Gehbehinderte im Sinne des § 143 Absatz 4 PBG“ gestrichen werden, da § 143 Abs. 4 PBG längst aufgehoben worden und die entsprechende Vorschrift in § 5 Abs. 1 lit. m separat aufgeführt ist.

§ 6 Abs. 1 lit. a, Ziff. 3 (Anhang 1, Ziffer 1.1 IVHB)

§ 8 Abs. 1

Es wird nun ausdrücklich festgehalten, dass die Einsprachefrist mit der Auflagefrist übereinstimmt.

§ 8 Abs. 2

Der zweite Satz verdeutlicht, dass auch bei einem Verzicht auf die Publikation das rechtliche Gehör von betroffenen Nachbarn gewahrt werden muss. Für die Korrektheit des Baugesuchsverfahrens ist die Baubehörde verantwortlich. Dies gilt auch für die individuelle Anhörung betroffener Nachbarn. Ob die Baubehörde das Bauvorhaben den Nachbarn selbst zur Kenntnis bringt oder dies den Bauherrn tun lässt, ist unerheblich. Die Kontrolle bleibt jedenfalls bei der Baubehörde. Falls ein Bauherr bei der individuellen Anhörung der Nachbarn nicht mitwirken will, bleibt der Baubehörde jedenfalls die Möglichkeit der Publikation nach § 8 Abs. 1.

§ 10

Die Jahresfrist für das Erlöschen einer Baubewilligung beginnt neu ab Rechtskraft des Entscheids zu laufen. Bisher war ein Bauherr unter Umständen gezwungen, noch während eines laufenden Rechtsmittelverfahrens mit dem umstrittenen Bau zu beginnen, nur um das Erlöschen der Baubewilligung zu verhindern. Er musste so das Risiko auf sich nehmen, je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens allenfalls bereits ausgeführte Arbeiten wieder rückgängig zu machen.

§ 14^{bis} (neu)

Gesamtschweizerisch sind Bestrebungen im Gang, die Voraussetzungen für elektronische Baubewilligungsverfahren zu schaffen und die Modalitäten zu definieren. Mit dieser Delegationsnorm ist der Kanton Solothurn für die Zukunft auf eine rasche und einfache Umsetzung ins kantonale Recht vorbereitet.

§ 16 Abs. 1 (Anhang 1, Ziffer 6.1 IVHB, „Vollgeschosse“)

§ 16 Abs. 3 und 4 (Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB, „Fassadenhöhe“)

§ 16^{bis} (neu) (Anhang 1, Ziffer 1.1 IVHB)

§ 16^{bis} Abs. 1 (neu)

Das massgebende Terrain ist neu „der natürlich gewachsene Geländeverlauf“ (Anhang 1, Ziffer 1.1 IVHB). Dieser entspricht weitgehend dem heutigen „gewachsenen Terrain“, weshalb die diesbezügliche Praxis der solothurnischen Verwaltungs- und Gerichtsbehörden grundsätzlich wird beibehalten werden können. Der neue Begriff lässt aber ein allfälliges tiefer gelegtes Terrain ausser Acht, was in verschiedener Hinsicht, etwa bei der Berechnung der Geschoszahl oder der Fassadenhöhe, im Vergleich zum bisherigen Recht bedeutsam ist. Die Definition nach Konkordatsrecht darf nicht verändert werden. Um dennoch massive Terrainabgrabungen auch inskünftig auszuschliessen, wurde § 63^{bis} Abs. 2 und 3 erlassen, welcher auf die Erscheinung der Gebäude abstellt und aus diesem Grund im Bereich der Fassaden nur kleinere Terrainverände-

rungen zulässt, im Wesentlichen analog den heutigen Regelungen und der entsprechenden Praxis zu den Untergeschossen (§ 17) und der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 4).

§ 16^{bis} Abs. 2 (neu)

Die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen erfolgt entsprechend dem jeweiligen Verfahren durch den Gemeinderat oder die Baubehörde. Auch das so festgelegte Terrain ist dann für das gesamte Bauvorhaben massgebend, also etwa auch für die zulässigen Terrainveränderungen nach § 63^{bis} Abs. 1.

§ 16^{ter} (neu) (Anhang 1, Ziffer 6.1 IVHB)

§ 17 (vgl. Anhang 1, Ziffer 6.2 IVHB)

Das zulässige vertikale Hinausragen der Untergeschosse über das massgebende Terrain bezieht sich neu nicht mehr auf ein Maximal-, sondern ein Durchschnittsmass. Das festgelegte Mass von 0,8 m wurde so gewählt, dass es in Hanglagen ungefähr der bisherigen Regelung (maximal 1,5 m) entspricht. Ein Neubau kann hier also etwa in der gleichen Höhenlage erstellt werden wie bisher. In der Ebene (heute maximal 1,2 m) ist die neue Bestimmung für die Bauherren etwas strenger. Dies ist allerdings vertretbar, da hier der objektive Bedarf nach einem Hinausragen auch geringer ist als in Hanglagen. In Gebieten mit Hochwassergefährdung oder bei Grundwasservorkommen beispielsweise kann das massgebende Terrain zudem gemäss § 16^{bis} Abs. 2 abweichend festgelegt werden, um der Besonderheit der konkreten Situation Rechnung zu tragen. Schliesslich sind kleinere Terrainvertiefungen, wie Garageneinfahrten oder einzelne Hauseingänge, gemäss § 63^{bis} Abs. 2 und 3 von dieser Beschränkung ausgenommen.

§ 17^{bis} Abs. 1 (neu) (Anhang 1, Ziffer 6.3 IVHB)

Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschossen 0,8 m nicht überschreiten. Dachgeschosse werden nicht an die Geschosshöhe angerechnet und sind insofern privilegiert. Sie sollen sich deshalb auch gestalterisch von den Vollgeschossen unterscheiden. Die mit dem gewählten Mass verbundene Einschränkung der Nutzfläche erachten wir als zumutbar. Die neue Messweise (Oberkante Dachkonstruktion) bringt gegenüber der bisherigen Regelung der Kniewände (Oberkante der fertigen Dachfläche) schon aufgrund einer nicht mehr zu berücksichtigenden Isolation einen „Gewinn“ von ca. 0,3 m. Von einer Vergrösserung der Kniestockhöhe, z.B. auf 1,2 m, ist sodann auch abzusehen, da sich bei einer solchen Lösung die Erscheinung eines Dachgeschosses jener der Vollgeschosse derart annähern würde, dass die Privilegierung bei der Geschosshöhe nicht mehr gerechtfertigt wäre. Dies gilt umso mehr, als eine Kniestockhöhe von 1,2 m bereits den Einbau von traufseitigen Fenstern erlaubt, was bei einem Durchschnittsbetrachter erst recht den Eindruck eines (weiteren) Vollgeschosses erweckt.

§ 17^{bis} Abs. 1^{bis} (neu) (Anhang 1, Ziffer 5.3 IVHB)

§ 17^{ter} (neu) (vgl. Anhang 1, Ziffer 6.4 IVHB)

Die Masse der jeweils erforderlichen Rücksprünge bei Attikageschossen entsprechen der heutigen Praxis der Baubehörden. Die von der IVHB (Anhänge 1 und 2, Ziffer 6.4) stammende Definition stimmt mit der bisherigen Praxis im Kanton Solothurn überein (z.B. nur Flachdächer, pro Gebäude maximal ein Attikageschoss, kein Übertagen des Attikas gegenüber den unterliegenden Geschossen). Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Baubehörden an der bisherigen Anwendung der Regeln bei Attikageschossen auch in Zukunft werden festhalten können.

§ 18 Abs. 1-3 (vgl. Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB)

§ 18 Abs. 1

Die gegenüber der heutigen Gebäudehöhe (bis Oberkante der fertigen Dachfläche) geänderte Messweise bei der Fassadenhöhe (nur bis Oberkante der Dachkonstruktion) hat eine faktische Mehrhöhe der Bauten zur Folge, welche bereits aufgrund der Wärmeisolation 0,3 m betragen kann. Deshalb können die bisherigen Höhenmasse beibehalten werden, auch wenn diese in der Vergangenheit vereinzelt als knapp erachtet wurden. In Industriezonen, wo sich diese Problematik akzentuiert, gelten die Begrenzungen der Fassadenhöhe im Übrigen ohnehin nicht (§ 16 Abs. 3). Schliesslich kann bei besonderem Bedarf im Rahmen eines Gestaltungsplans auch von dieser baupolizeilichen Bestimmung abgewichen werden (§ 45 Abs. 2 PBG).

§ 18 Abs. 3

In Absatz 3 wird die bisherige Regelung, wonach bei Gebäuden mit einem Attikageschoss die Fassaden- (bisher Gebäude-)höhe insbesondere für die Bestimmung der Geschosshöhe auf allen Seiten des Gebäudes massgebend ist, fallen gelassen. Die Fassade mit ungenügendem Rücksprung (weniger als 2 m gemäss § 22 Abs. 2) ist damit hinsichtlich des Grenzabstands nicht mehr privilegiert. Es war sachlich nämlich nicht zu rechtfertigen, dass einzig hier für den Grenzabstand nicht auf die Erscheinung der jeweiligen Fassade abgestellt wurde.

§ 18^{bis} (neu) (vgl. Anhang 1, Ziffer 5.1 IVHB)

§ 19 Abs. 1 (vgl. Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB)

In der Praxis erwies sich die subsidiäre kantonale Bestimmung, welche sich nur auf eine minimale Geschosshöhe bezieht, als ungenügend. Im Extremfall wäre danach z.B. in einer viergeschossigen Zone ein "dreigeschossiges" Gebäude mit einer Höhe von bloss 6.52 m ("Untergeschoss" 1.21 m, „Erdgeschoss“ 4.50 m, "Dachgeschoss" 0.81 m) zulässig. Die Bestimmung wird deshalb mit einer Beschränkung der zulässigen Unterschreitung der Fassadenhöhe ergänzt. Die Gemeinden können diese Regelung in ihren Zonenreglementen aber auch für gewisse Zonen ausschliessen, indem sie beispielsweise „maximal 2 Geschosse“ oder „1-2 Geschosse“ als zulässig erklären.

§ 20 Abs. 2

Diese Bestimmung ist durch die neue Definition der Untergeschosse in § 17 (Anhang 1, Ziffer 6.2 IVHB) obsolet geworden.

§ 21 (Anhang 1, Ziffern 4.1 und 4.2 IVHB)

§ 21^{bis} (neu) (vgl. Anhang 1, Ziffern 2.1, 2.4 und 2.5 IVHB)

Auf die Übernahme der Begriffe "Kleinbauten" (Anhang 1, Ziffer 2.2 IVHB) und "Anbauten" (Anhang 1, Ziffer 2.3 IVHB) kann verzichtet werden. Diese Gebäudearten sollen gegenüber der heutigen Behandlung weder hinsichtlich Grenzabstand noch Nutzungsziffern eine Änderung erfahren.

§ 21^{bis} Abs. 3

Dass Unterniveaubauten höchstens 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, entspricht der heutigen Praxis bei unterirdischen Bauten. Das gewählte Mass ist z.B. identisch mit dem gesetzlichen Höchstmass von Stützmauern (§ 62 Abs. 2) und stimmt etwa mit der häufig festgestellten Höhe eines Schwimmbekkenrandes überein. Nur bei diesem Maximalmass scheint uns die Gleichstellung der Unterniveaubauten mit unterirdischen

Bauten, etwa beim Grenzabstand, noch gerechtfertigt. Höhere Bauten sollen dagegen den gesetzlichen Mindestgrenzabstand einhalten müssen.

§ 21^{ter} Abs. 1-4 (neu) (vgl. Anhang 1, Ziffern 3.1-3.4 IVHB)

§ 21^{ter} Abs. 4 (neu)

Auf die Festlegung eines zulässigen Masses für die Breite der vorspringenden Gebäudeteile (nach Anhang 1, Ziffer 3.4 IVHB mögliche weitere Einschränkung) wird verzichtet. Es soll z.B. weiterhin möglich sein, auch einen Balkon, welcher sich über eine ganze Fassade erstreckt, bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt zu lassen.

Wir sehen auch davon ab, zulässige Masse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (gemäss Anhang 1, Ziffer 3.5 und Anhang 2, Figur 3.3 IVHB) zu bestimmen. Solche "Lufträume", beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge, sind unseres Erachtens etwa bei der Berechnung von Grenzabständen oder Geschossflächen zu Recht unbeachtlich.

§ 22 Abs. 1-6 (vgl. Anhang 1, Ziffern 2.4, 2.5, 3.4 und 7.1 IVHB)

§ 22 Abs. 1

Bislang bezog sich der Grenzabstand nicht nur auf die Parzellen-, sondern auch auf die Bauzonengrenze. Die Definition gemäss IVHB lässt dies nicht mehr zu. Die hier weggefallene Regelung wird bei den Baulinien aufgenommen. Auch die dortige Verfolgung hauptsächlich öffentlicher Interessen rechtfertigt die neue systematische Zuordnung.

§ 22 Abs. 2

Es wird nun auch bei Attikageschossen hinsichtlich des Grenzabstands auf die Erscheinung der jeweiligen Fassade abgestellt. Für die diesbezügliche Privilegierung der Fassade ohne genügenden Rücksprung (weniger als 2 m) gab es keine sachliche Begründung.

§ 22 Abs. 3

Vorspringende Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1,2 m werden als so geringfügig angesehen, dass sie hinsichtlich des Grenzabstands vernachlässigbar sind. Weiter vorspringende Bauteile sind hingegen voll anzurechnen. Dies entspricht der Regelung bei der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 4) und ist deren direkte Folge.

§ 24 Abs. 1 (Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB, „Fassadenhöhe“)

§ 24 Abs. 2 (Anhang 1, Ziffer 6.1 IVHB, „Vollgeschosse“)

Der Immissionsabstand von 10 m gilt nicht zwischen Grundstücken, welche innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone liegen, sondern nur für industrielle und gewerbliche Bauten in solchen Zonen gegenüber anderen, immissionsmässig empfindlicheren Bauzonen (z.B. Wohnzonen). Dort soll er indessen für alle immissionsträchtigen Nutzungen, z.B. lärmige Produktionen, gedeckte oder ungedeckte Verladeflächen, gelten. Da der bisherige Wortlaut im Wesentlichen unverändert bleibt, kann auch diese heutige Praxis fortgeführt werden.

§ 24 Abs. 3 (Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB, „Fassadenhöhe“)

§ 26 Abs. 1

Auch mit einer aufschiebenden Bedingung kann sichergestellt werden, dass kein Bauvorhaben, welches den gesetzlichen Grenzabstand unterschreitet, ohne Eintragung eines Näher- oder Grenzbaurechts im Grundbuch realisiert wird. Die Baubewilligung kann auf diese Weise unabhängig von der Behandlung des Dienstbarkeitsvertrages auf der Amtschreiberei erteilt werden.

§ 28 Abs. 1 (Anhang 1, Ziffer 7.2 IVHB)

§ 28 Abs. 1^{bis} (neu)

Häufig wird nicht eingesehen, warum etwa eine Garage auf dem gleichen Grundstück gegenüber dem Wohnhaus den Gebäudeabstand einzuhalten hat. Sofern die ästhetischen, wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Interessen gewahrt bleiben, ist dieses Unverständnis auch gerechtfertigt. Diese neue Regelung für Nebenbauten schafft hier Abhilfe.

§ 28 Abs. 2 (Anhang 1, Ziffer 5.2 IVHB, „Fassadenhöhe“)

§ 31 Abs. 1

Da der Begriff "Anbauten" der IVHB nicht übernommen wird und die Regelung in der Praxis ohnehin entbehrlich ist, ist der bisherige zweite Satz zu streichen.

§ 33^{bis} Abs. 1 (neu) (Anhang 1, Ziffer 7.3 IVHB)§ 33^{bis} Abs. 2 (neu)

Der Abstand zur Bauzonengrenze war bislang beim Grenzabstand geregelt. Aufgrund der Definition in der IVHB ist dies nun nicht mehr möglich. Die abschliessende Aufzählung der Baulinienarten in § 40 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist um den Begriff "Bauzonengrenzen" zu erweitern.

§ 33^{ter} (neu) (Anhang 1, Ziffer 7.4 IVHB)

§ 34 (Anhang 1, Ziffer 8.1 IVHB)

§ 34 Abs. 3

Die von der IVHB vorgegebenen Begriffe der „Grund-, Grob- und Feinerschliessung“ (Anhang 1, Ziffer 8.1 IVHB) dürften sich zwanglos als „öffentliche Erschliessungsflächen“ zusammenfassen lassen (etwa entsprechend den Kategorien „Hauptverkehrsstrassen, Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen“ gemäss § 39 Abs. 1 der Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41). So wird die bisherige Praxis, wonach (nur) öffentliche Erschliessungsflächen nicht an die Grundstücksfläche anzurechnen waren, im Wesentlichen beibehalten werden können.

§§ 35 – 37^{ter} (vgl. Anhang 1, Ziffern 8.2-8.5 IVHB)

Der Regierungsrat erachtet es zur optimalen Wahrung der Gemeindeautonomie nicht als opportun, die in der IVHB angebotenen Möglichkeiten einzuschränken. Er stellt deshalb alle Nutzungsziffern zur Verfügung und lässt so den Gemeinden bei der Nutzungsplanung die grösstmögliche Wahlfreiheit. Aus demselben Grund wird auch auf die subsidiäre gesetzliche Überbauungsziffer im bisherigen § 35 verzichtet. Es steht den Gemeinden neu also z.B. frei, weder eine Geschossflächen- noch eine Überbauungs- oder Baumassenziffer festzulegen und die Nutzung eines Grundstücks nur über die Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, -breiten

und -höhen einzugrenzen. In einem solchen Fall würde aufgrund des neuen kantonalen Rechts bloss noch eine Grünflächenziffer von mindestens 0,4 in Wohnzonen zusätzlich gelten (§ 36 Abs. 3).

Aufgrund der Änderungen bei den Nutzungsziffern sind auch zwei Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes an die neue Terminologie anzupassen: In § 29 Absatz 2 sind der Begriff "Ausnützungsziffern" durch "Nutzungsziffern" und der Begriff „Gebäudehöhen“ durch „Fassadenhöhen“ zu ersetzen, und § 131 Absatz 2 Buchstabe d lautet neu: "die Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;".

§ 36 Abs. 2

Der erheblich erklärte Auftrag Felix Lang (A 095/2010), welcher die Überprüfung und allfällige Änderung der Baugesetzgebung im Hinblick auf die Förderung der Energie- und Baulandeffizienz sowie der Biodiversität verlangt, regt konkret an, dass für die Berechnung der Grünflächenziffer auch nicht begehbbare, begrünte Dachflächen zu berücksichtigen sind. Die Grünflächenziffer will nicht nur Natur im Siedlungsgebiet garantieren. Sie soll auch zur Siedlungs- und Wohnqualität beitragen durch Sicherung von Flächen als Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsorte. Nicht begehbbare Flächen werden hier deshalb nicht berücksichtigt. Dies entspricht der bisherigen Regelung, und die übergeordnete IVHB lässt – wie auch hinsichtlich der Begriffe „versiegelt“ und „Abstellflächen“ - keine andere Definition zu (Anhang 1, Ziffer 8.5 IVHB, „Bodenflächen“). Die Gemeinden können im Übrigen begrünte Dachflächen vorschreiben, diese dürfen bloss nicht an die Stelle entsprechender Bodenflächen treten. Desgleichen können sie unseres Erachtens in ihren Zonenreglementen die heute bisweilen geschaffenen Möglichkeiten von „Baumäquivalenten“ weiterhin vorsehen.

§ 36 Abs. 3 (neu)

Diese Regelung verbleibt als einzige subsidiäre gesetzliche Bestimmung im Bereich der Nutzungsziffern.

§ 37^{bis} (neu)

Der erheblich erklärte und im Wesentlichen eine Überprüfung der Baugesetzgebung fordernde Auftrag Felix Lang (A 095/2010) hat auch die Ausnützungsziffer im Visier. Dem Antrag auf grundsätzliche Infragestellung und eventuelle Abschaffung der bisherigen Ausnützungsziffer wird mit der vorliegenden Revision entsprochen. Den Gemeinden steht es im Rahmen der Ortsplanung frei, auf die neue Geschossflächenziffer zu verzichten. Ebenfalls können sie nicht nur maximale, sondern auch minimale Ziffern festlegen (Absatz 4). Der Regierungsrat erachtet es indessen nicht als zweckmässig, den Gemeinden hierzu verbindliche Vorgaben zu machen. Diese Zurückhaltung entspricht im Übrigen auch dem Bundesrecht, welches in Art. 2 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) fordert, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

Ebenso unbenommen ist es den Gemeinden, im Zonenreglement zwischen einer unter- und einer oberirdischen Geschossflächenziffer zu unterscheiden. Es ist jedoch auch hier nicht angezeigt, so etwas kantonal vorzuschreiben, zumal ein Bedarf für eine solche weitere Differenzierung der Zonenvorschriften nur schwer auszumachen ist. Insbesondere verhindern etwa die Vorschriften betreffend Geschosszahl, Fassadenhöhe oder Grünflächenziffer, dass bisher unterirdische Nutzungen aufgrund des neuen Begriffs der Geschossflächenziffer vermehrt oberirdisch realisiert werden.

§ 37^{bis} Abs. 3 (neu)

Das gewählte Mass entspricht der heutigen Praxis, gemäss welcher etwa bei der Frage der Belichtung von Wohnräumen die Bodenfläche mit einer lichten Höhe von weniger als 0,8 m ausser Acht gelassen wurde. Es sind keine Gründe ersichtlich, von diesem Mass inskünftig abzuweichen.

§ 38 (vgl. Anhang 1, Ziffern 8.2-8.4 IVHB)

§ 38 Abs. 1

Der Transport der Grünflächenziffer von einem Grundstück auf ein anderes soll wie bis anhin ausgeschlossen sein. Diese Ziffer, welche neu zudem noch als einzige subsidiäre Nutzungsziffer verbleibt, ist nach Auffassung des Regierungsrats, insbesondere im Interesse einer zweckmässigen Wohnnutzung, auf jedem Grundstück einzuhalten.

§ 38 Abs. 2

Der erforderliche Dienstbarkeitsvertrag kann auch hier mit einer aufschiebenden Bedingung sichergestellt werden (vgl. Ausführungen zu § 26 Abs. 1). Künftig soll nicht mehr die neue Nutzungsziffer angemerkt werden, sondern die Tatsache eines Nutzungstransports mit einem Hinweis auf den konkreten Dienstbarkeitsvertrag. So entfallen unerwünschte Berechnungen seitens der Baubehörden und Rundungsdifferenzen. Aus den Dienstbarkeitsverträgen gehen die transportierten Flächen hervor. Dies genügt allen Ansprüchen. Den Nutzungstransport lässt die Baubehörde, welche - wie bereits in den Erläuterungen zu § 8 Abs. 2 festgehalten - für die Korrektheit des Baugesuchsverfahrens verantwortlich ist, im Grundbuch anmerken. Sie kann dies selbst tun oder den Bauherrn dazu verhalten, z.B. mit einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung.

§ 39 Abs. 1-4 (vgl. Anhang 1, Ziffern 8.2-8.4 IVHB)

Grundsätzlich soll in der Regelbauweise gemäss Zonenplan gebaut werden müssen. Das bedeutet, dass auch die Nutzungsziffern der jeweiligen Zonen einzuhalten sind. Ein Abweichen, beispielsweise ein Überschreiten der zulässigen Nutzung aufgrund eines Bonus, soll die absolute Ausnahme sein. Es gilt deshalb, die Ausnahmegründe auf das Notwendige, d.h. im Wesentlichen auf die bisherige Regelung und die vom Kantonsrat mit erheblich erklärten Aufträgen geforderten zusätzlichen Boni zu beschränken. Eine weitere Öffnung wäre nicht mehr zu verantworten. Sie würde die Ortsplanung unterlaufen, indem eine nach dem Zonenreglement zu hohe Nutzung der Bauparzellen quasi zum Normalfall würde. Die Möglichkeiten einer generellen Änderung von Nutzungsziffern im Rahmen einer Zonenplanrevision sowie eines allfälligen Abweichens von der Grundnutzung in einem Gestaltungsplanverfahren werden durch diesen Paragraphen schliesslich nicht eingeschränkt.

§ 39 Abs. 1

Das Wort "insbesondere" wurde eingefügt, um die bereits nach bisheriger Praxis nicht abschliessende Aufzählung von kommunalen Regelungsmöglichkeiten zu verdeutlichen.

§ 39 Abs. 3 (neu)

Der Bonus wird nicht - wie ursprünglich vom Kantonsrat gefordert - an ein bestimmtes, kurzfristig geltendes Label geknüpft, sondern generell an eine freiwillige Mehrleistung an Energieeffizienz gegenüber dem jeweils geltenden gesetzlichen Minimum. Eine Mehrleistung von 20% entspricht ungefähr dem heutigen Minergie-Standard, eine solche von 40% etwa dem Minergie-P-Standard. Auch auf diese Weise werden die erheblich erklärten Aufträge der Fraktion FDP. Die

Liberalen (A 098/2010) und von Felix Lang (A 095/2010) erfüllt. Der Regierungsrat beantragt deshalb deren Abschreibung.

§ 39 Abs. 4 (neu)

Analog den bewährten Bereichen der bisherigen Ausnahmeregelung bei der Ausnützungsziffer werden die erwähnten Gebäude und Gebäudeteile auch im neuen Recht privilegiert. Die Definition des Begriffs "offen" entspricht jener der Baumassenziffer, § 37^{ter} Absatz 3.

Mit der vorstehenden Auflistung von verglasten Balkonen wird der erheblich erklärte Auftrag Claude Belart (A 079/2010) umgesetzt. Der Regierungsrat beantragt hiermit deshalb die Abschreibung des Auftrags.

§ 39 Abs. 5 (neu)

Um ein allzu grosses Abweichen einzelner Bauvorhaben von der Grundnutzung und damit von einer quartiertypischen Bauweise zu vermeiden, ist eine Obergrenze der Summe aller Boni dieses Paragraphen festzulegen. Unter diesen Aspekten erscheint ein Mass von 20% als noch vertretbar.

§ 40 Abs. 1 (vgl. Anhang 1, Ziffern 8.2-8.5 IVHB)

Wie beim Nutzungstransport (§ 38 Abs. 2) wird auf die Berechnung der geänderten Nutzungsziffern durch die Baubehörde verzichtet. Die Anmerkung der neuen Flächen im Grundbuch, welche die Baubehörde veranlasst (vgl. hierzu die obigen Ausführungen zu §§ 8 Abs. 2 und 38 Abs. 2), reicht aus.

Die Praxis hat gezeigt, dass hinsichtlich der Grünflächenziffer bei der Parzellierung eine Lücke besteht. Da hier ein Nutzungstransport zudem nicht möglich ist, kann eine durch eine Parzellierung entstandene rechtswidrige Situation auch auf dem Weg eines Dienstbarkeitsvertrages nicht mehr geheilt werden. Diese Lücke wird nun geschlossen. Es gilt, eine Parzellierung zu verhindern, wenn sie zu einer Verletzung der Grünflächenziffer führt.

§ 41 Abs. 2

Den Begriff der Bruttogeschossfläche kennt die IVHB nicht. Er kann nicht einfach durch denjenigen der Geschossfläche ersetzt werden, da dies Gemeinden, welche die Geschossflächenziffer nicht verwenden, nicht dienlich wäre. Die gewählte allgemeine Formulierung lässt den Baubehörden im Einzelfall mehr Freiheit und Ermessen. Dies erlaubt sachgerechtere Lösungen. Ein Mindestangebot an Spielflächen sollte zudem im eigenen Interesse des Bauherrn liegen. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen genügt jedenfalls das generell vorgeschriebene, absolute Mindestmass von 100 m².

§ 46 Abs. 1 (vgl. Anhang 1, Ziffern 2.4 und 2.5 IVHB)

§ 48 Abs. 1

Um Verwechslungen mit den nicht identischen vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21^{ter} Absatz 4 zu vermeiden, müssen die vorspringenden Bauteile in Titel und Text umbenannt werden.

§ 52 Abs. 2

Die Präzisierung dieser Bestimmung soll künftig Missverständnisse zur Art der Anhörung des zuständigen Kreisbauamtes durch die Baubehörden ausschliessen.

§ 57 Abs. 2 lit. b

Die veralteten „Dachkammern“ werden durch „Dachgeschosse“ ersetzt. An der Berechtigung zur Sonderregelung hinsichtlich der Belichtung und Belüftung in solchen Räumen hat sich gegenüber früher nichts geändert.

§ 57 Abs. 3 (Anhang 1, Ziffer 5.4 IVHB)

§ 58

Sowohl der Titel als auch der Text dieses Paragraphen werden der neuen Terminologie gemäss einschlägiger SIA-Norm „Hindernisfreie Bauten“ (SN 521 500, Ausgabe 2009) angepasst. Die gleichen Änderungen erfährt auch § 143^{bis} PBG. Diese Begriffswechsel verdeutlichen den wesentlichen Schritt weg von Sonderlösungen für Menschen mit Behinderung und hin zum Bekenntnis für eine weitgehend hindernisfreie gebaute Umwelt für Alle, seien es nun Erwachsene, Kinder, Eltern mit Kinderwagen, Personen, die Gepäckstücke oder unhandliche Gegenstände mitführen, ältere Menschen oder solche mit Behinderung. Im Übrigen hat sich die Bestimmung bewährt und bleibt deshalb unverändert.

§ 61

Diesem Paragraphen kommt neben dem eidgenössischen Umwelt- und Zivilrecht keinerlei selbständige Bedeutung mehr zu.

§ 62 Abs. 3 (neu)

Der bisherige dritte Satz von Absatz 1 wird zu einem selbständigen Absatz. Dadurch wird der geltenden Praxis Rechnung getragen, wonach schriftliche Zustimmungen eines Nachbarn nicht nur für Ausnahmen beim Böschungswinkel nach Absatz 1, sondern auch bei einer Stützmauer nach Absatz 2 bereits heute genügen.

Titel Abschnitt 3.13

Die Umbenennung dieses Abschnittes soll verdeutlichen, dass sich die betreffenden Regelungen nicht auf Natur- und Heimatschutzgebiete beschränken.

§§ 63 und 63^{bis} (neu)

Der bisherige § 63 wird zum besseren Verständnis systematisch entflochten und auf zwei Paragraphen aufgeteilt.

§ 63 Abs. 1

In den Nachtstunden trägt die bisher nicht erwähnte Beleuchtung wesentlich zur Gestaltung von Bauten und Aussenräumen bei.

§ 63^{bis} Abs. 2 (neu)

Die beispielhafte Aufzählung der kleineren Terrainvertiefungen entspricht der bisherigen Regelung bei Untergeschossen in § 17.

§ 63^{bis} Abs. 3 (neu) (vgl. Anhang 1, Ziffern 1.1, 2.4, 2.5, 3.2, 6.1 und 6.2 IVHB)

Untergeschosse (§ 17) sollen sich auch von der Gestaltung her von Vollgeschossen unterscheiden. Im Gegensatz zu unterirdischen Bauten (§ 21^{bis} Absatz 2) und Unterniveaubauten (§ 21^{bis}

Absatz 3) nimmt die Definition der Untergeschosse nicht auf das tiefer gelegte, sondern nur auf die Fassadenlinie und damit das massgebende Terrain Bezug. Untergeschosse dürften deshalb vollständig freigelegt werden. Eine Regelung unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung ist deshalb nötig. Die Beschränkung auf maximal einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und auf höchstens insgesamt 6 m (bisher nach konstanter Praxis 3 m) bezieht sich nur auf Hauseingänge und Garageneinfahrten. Licht- und Lüftungsschächte sind wie bisher davon ausgenommen, da sie praxismässig maximal 1,20 m vor der Fassade enden müssen und somit im Unterschied zu Hauseingängen und Garageneinfahrten auf die Frontansicht des Gebäudes schon ab einer Distanz von wenigen Metern keinen Einfluss mehr haben.

§ 64^{bis} Abs. 3

Gemäss einem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 12. Mai 1998 ist die absolute Beschränkung auf öffentliche Anschlagstellen verfassungswidrig. Die bisherige generelle Regelung ist deshalb nicht mehr haltbar. Fremdreklamen, welche etwa Interessen des Ortsbildschutzes verletzen, dürfen nur im Einzelfall und gestützt auf die in § 64^{bis} Abs. 1 formulierten Kriterien abgelehnt werden.

§ 64^{bis} Abs. 4

Die Richtlinien für Reklamen (RRB vom 28. Oktober 1996; BGS 733.61) haben sich in der Praxis in den letzten Jahren mehrfach als überholt und sogar in manchen Fällen als hinderlich erwiesen. Eine Revision der Richtlinien drängt sich indessen angesichts der in diesem Paragraphen festgehaltenen und ausreichenden Grundsätze nicht auf. Diese genügen für die Anwendung in jedem konkreten Einzelfall. Der ausdrückliche Hinweis auf die Richtlinien in diesem Absatz ist deshalb zu streichen. Dies ist umso mehr berechtigt, als etwa die regelmässig und zahlreich anzutreffenden Wahl- und Abstimmungsplakate grundsätzlich nicht unter die Baugesuchspflicht fallen und deshalb bei Bedarf sachgerecht im Bereich der politischen Rechte zu regeln wären. Und schliesslich besteht für die weitaus häufigsten Standorte von kurzfristiger Werbung, nämlich im Bereich öffentlicher Strassen, in § 31 Abs. 1 Strassengesetz (BGS 725.11) ohnehin bereits eine ausdrückliche Gesetzesgrundlage. Die Richtlinien selbst werden in einem separaten Regierungsratsbeschluss aufgehoben.

§ 70 Abs. 2

Die neuen Definitionen und Messweisen, welche den Charakter einer Zone bestimmen und somit den Regelungsinhalt von Zonenbestimmungen betreffen, müssen von den Gemeinden im Rahmen der Revision der Zonenpläne und -reglemente umgesetzt werden. Dabei gilt es, die für jede Gemeinde richtigen Masse einzuführen. Diese Entscheide müssen in einem Planungsverfahren getroffen werden. Die neuen Begriffe der Nutzungsziffern, Untergeschosse, Dachausbauten und Attikageschosse, Gebäudelängen und -breiten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenbegriffe dürfen deshalb erst mit der nächsten Ortsplanungsrevision in Kraft treten. Für die entsprechenden Änderungen ist auch im Planungs- und Baugesetz eine Übergangsbestimmung aufzunehmen (§ 158^{bis} PBG).

Andere Bestimmungen nehmen zwar ausdrücklich auf Begriffe Bezug, deren Inkrafttreten bis zur künftigen Ortsplanungsrevision aufgeschoben ist. Sie haben indessen keinen materiellen Einfluss auf den Zonencharakter und können deshalb bereits vor den Nutzungsplanrevisionen sinngemäss angewendet werden.

§ 70 Abs. 3

Um den Gemeinden einen Mehraufwand in Form einer zusätzlichen Ortsplanungsrevision zu ersparen, wird die Frist zur planerischen Umsetzung des neuen Rechts in allen Fällen auf die nach § 10 Absatz 2 PBG maximal zulässigen 10 Jahre festgesetzt. Mit anderen Worten: Erst wenn die

Zonenpläne ohnehin überprüft bzw. angepasst werden müssen, hat auch die Umsetzung der in Absatz 2 aufgeschobenen Bestimmungen zu erfolgen.

4. Auswirkungen

Die Teilrevision hat für die Gemeinden keinen unmittelbaren, zusätzlichen Regelungsbedarf zur Folge. Die neuen Begriffe und Messweisen über die Nutzungsziffern (§§ 34-37), die Untergeschosse (§ 17), Dachausbau und Attika (§ 17^{bis}), die Gebäudelänge (§ 21), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22-25 und 28) sowie die Höhenbegrenzungen (§§ 18-19), welche den Charakter der Zonen massgeblich bestimmen, kommen erst bei den ohnehin durchzuführenden nächsten Ortsplanungsrevisionen zum Tragen. Bis dahin bleiben die bisherigen Nutzungspläne in Kraft. Die übrigen geänderten Bestimmungen sind mit ihrem Inkrafttreten unmittelbar anwendbar.

Die Revision verursacht also keine zusätzliche Runde an Ortsplanungsrevisionen. So entstehen für den Kanton und die Gemeinden mit dieser Teilrevision der KBV über den mit jeder Rechtsänderung verbundenen Mehraufwand hinaus keine nennenswerten weiteren Belastungen.

Durch das Festhalten an der bisherigen Kompetenzaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden bleibt auch die Gemeindeautonomie durch die vorliegende Revision unangetastet.

5. Rechtliches

Die Änderung der Kantonalen Bauverordnung unterliegt gemäss Art. 36 Absatz 1 Buchstabe b der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) dem fakultativen Referendum.

Die sich als zwingende Folge dieser Teilrevision ergebenden Änderungen des Planungs- und Baugesetzes unterliegen nach Art. 35 Absatz 1 Buchstabe d KV der obligatorischen Volksabstimmung, sofern sie der Kantonsrat mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder beschliesst, ansonsten gemäss Art. 36 Absatz 1 Buchstabe b KV ebenfalls dem fakultativen Referendum.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten, bezüglich § 3 Abs. 3 der Variante den Vorzug zu geben und im übrigen dem Beschlussesentwurf zuzustimmen sowie die Aufträge Peter Brügger (FDP, Langendorf) vom 25. Juni 2008 (A 095/2008), Claude Belart (FDP, Rickenbach) vom 19. Mai 2010 (A 079/2010), Felix Lang (Grüne, Stüsslingen) vom 23. Juni 2010 (A 095/2010) und Fraktion FDP.Die Liberalen vom 23. Juni 2010 (A 098/2010) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Peter Gomm
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
Bau- und Justizdepartement (2) (cs/br)
Amt für Raumplanung
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Umwelt
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Finanzdepartement
Kantonale Finanzkontrolle
Volkswirtschaftsdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Staatskanzlei (Eng, Stu, Rol)
Parlamentdienste
GS
BGS

Beschlussesentwurf 1: Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf Artikel 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn
(KV) vom 8. Juni 1986¹⁾

nach Kenntnissnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom
3. Juli 2012 (RRB Nr. 2012/1517)

beschliesst:

I.

Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾ (Stand
1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 2 (geändert)

Zuständige Behörde, Beschwerde (Sachüberschrift geändert)

²⁾ Baubehörde ist die Baukommission. Gemeinden mit einer hauptamtlichen
Bauverwaltung können diese als Baubehörde einsetzen. Ein gemeindein-
terner Beschwerdeweg ist ausgeschlossen.

§ 3 Abs. 3 (neu)

³⁾ Kein Baugesuch ist erforderlich für:

a) Sonnenkollektoren mit einer Fläche bis 20 m² bei Gebäuden, die nicht
unter Denkmalschutz stehen;

b) Luft-Wärmepumpen.

Variante:

Kein Baugesuch ist erforderlich für Solaranlagen mit einer Fläche bis insge-
samt 20 m² bei Gebäuden, die weder als Einzelobjekt oder Teil eines Orts-
oder Landschaftsbildes unter Schutz stehen noch in einem Verzeichnis oder
Inventar der geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten histori-
schen Kulturdenkmäler aufgeführt sind.

¹⁾ BGS [111.1](#).

²⁾ BGS [711.61](#).

[Geschäftsnummer]

§ 5 Abs. 1, Abs. 2 (geändert)

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

- h) (geändert) soweit erforderlich: Angaben über Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;
- k) (geändert) Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Vollgeschossen sowie bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen;
- l) (geändert) energietechnischer Massnahmennachweis bei Gebäuden (Energienachweis);
- m) (geändert) Nachweis über das hindernisfreie Bauen im Sinne von § 58.

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, Beleuchtungskonzepte, Aufschluss über die Kehrichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen - insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet -, Nachweis über den Elementarschutz in besonders gefährdeten Gebieten gemäss Gefahrenkarten, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.

§ 6 Abs. 1

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

- a) Neubauten, Anbauten, Aufbauten und Umbauten:
 - 3. (geändert) Schnitte durch das massgebende (§ 16^{bis}) 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;

§ 8 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

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. Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch das Baugesuch besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, bei der Baubehörde Einsprache erheben. 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. In solchen Fällen ist das Bauvorhaben betroffenen Nachbarn auf andere Weise zur Kenntnis zu bringen.

§ 10 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres ab Rechtskraft 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.

§ 14^{bis} (neu)

Elektronische Baugesuchsverfahren

¹ Der Regierungsrat kann durch Verordnung die Voraussetzungen für Baugesuchsverfahren auf elektronischem Weg regeln und Bestimmungen zu deren Ausgestaltung erlassen.

Titel nach Titel 3. (geändert)

3.1. Geschosshöhe, Fassaden- und Gesamthöhe

§ 16 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ Die maximale Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Wo solche fehlen, zum Beispiel ausserhalb von Bauzonen, sind höchstens 2 Vollgeschosse, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.

³ In Industriezonen sind Geschosshöhe und Fassadenhöhe 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 Geschosshöhe nur die zulässige Fassadenhöhe festlegen.

§ 16^{bis} (neu)

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

§ 16^{ter} (neu)

Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschossen (Anhang I, Figur 1).

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

[Geschäftsnummer]

§ 17 Abs. 1 (geändert)

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 0,8 m über die Fassadenlinie hinausragt (Anhang I, Figur 2).

§ 17^{bis} Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben)

Dachgeschosse (Sachüberschrift geändert)

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 0,8 m nicht überschreiten (Anhang I, Figur 3).

a) *Aufgehoben.*

b) *Aufgehoben.*

^{1bis} Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Anhang I, Figur 4).

² Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64.

³ *Aufgehoben.*

§ 17^{ter} (neu)

Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse (Anhang I, Figur 5).

² Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,

b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder

c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

§ 18 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben)

Fassadenhöhe (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang I, Figur 6). Sie beträgt höchstens:

Aufzählung unverändert.

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

² Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.

³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.

⁴ *Aufgehoben.*

⁵ *Aufgehoben.*

§ 18^{bis} (neu)

Gesamthöhe

¹ Die Gemeinden können eine maximale Gesamthöhe festlegen.

² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Anhang I, Figur 7).

§ 19 Abs. 1 (geändert)

Minimale Geschosshöhen und Fassadenhöhen (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Gemeinden können minimale Geschosshöhen und Fassadenhöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschosshöhe in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss und die Fassadenhöhe um nicht mehr als 3 m unterschritten werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Nebengebäude.

§ 20 Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben.*

Titel nach § 20 (geändert)

3.2. Gebäudelänge und Gebäudebreite

§ 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu)

Gebäudelänge und Gebäudebreite (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale Gebäudelängen und Gebäudebreiten festlegen.

² Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Anhang I, Figur 8).

³ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Anhang I, Figur 8).

Titel nach § 21 (geändert)

3.3. Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche

§ 21^{bis} (neu)

Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Anhang I, Figur 9).

³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 0,5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen (Anhang I, Figur 9).

[Geschäftsnummer]

§ 21^{ter} (neu)

Gebäudeteile

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang I, Figur 10).

² Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang I, Figur 10).

³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Anhang I, Figur 10).

⁴ Vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus (Anhang I, Figur 11).

§ 22 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 6 (geändert)

Grenzabstand (Sachüberschrift geändert)

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Anhang I, Figur 12).

² Der Grenzabstand wird pro Fassade ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite. Attikageschosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2,00 m beträgt, zur massgebenden Geschosshöhe hinzugerechnet. Einzelheiten regelt der Anhang II.

³ Vorspringende Gebäudeteile nach § 21^{ter} Absatz 4 werden beim Grenzabstand nicht berücksichtigt.

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

§ 24 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

² Gegenüber einer andern Zone gilt der Grenzabstand nach § 22, er beträgt mindestens 10 m. Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse 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 Fassadenhöhe; er beträgt mindestens 10 m. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine gleichartige Baute, gilt Absatz 1.

§ 26 Abs. 1 (geändert)

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, oder unter der aufschiebenden Bedingung, dass die entsprechende Dienstbarkeit bei Baubeginn im Grundbuch eingetragen ist.

§ 28 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht der Summe der Grenzabstände (Anhang I, Figur 12).

^{1bis} Auf dem gleichen Grundstück gilt unter dem Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohngygenischer und feuerpolizeilicher Interessen für Nebenbauten kein Gebäudeabstand.

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

§ 31 Abs. 1 (geändert)

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

§ 33^{bis} (neu)

Baulinien

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (Anhang I, Figur 12).

² Zur Bauzonengrenze müssen Bauten einen Abstand einhalten, der dem jeweiligen Grenzabstand entspricht.

§ 33^{ter} (neu)

Baubereich

¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird (Anhang I, Figur 13).

Titel nach § 33 (geändert)

3.4. Nutzungsziffern

§ 34 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

Anrechenbare Grundstücksfläche (Sachüberschrift geändert)

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschließung (Anhang I, Figur 14).

[Geschäftsnummer]

§ 35 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche/anrechenbare Grundstücksfläche

ÜZ = aGbF/aGSF

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Anhang I, Figur 15).

³ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

§ 36 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche/anrechenbare Grundstücksfläche

GZ = aGrF/aGSF

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

³ Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0,4.

§ 37

Aufgehoben.

§ 37^{bis} (neu)

Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen/anrechenbare Grundstücksfläche

GFZ = sGF/aGSF

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Hauptnutzflächen (HNF);
- b) Nebennutzflächen (NNF);
- c) Verkehrsflächen (VF);
- d) Konstruktionsflächen (KF);
- e) Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 0,8 m liegt (Anhang I, Figur 16).

⁴ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Geschossflächenziffern festlegen.

§ 37^{ter} (neu)

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain/anrechenbare Grundstücksfläche

$BMZ = BVm/aGSF$

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers mit seinen Aussenmassen.

³ Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, wird nicht angerechnet (Anhang I, Figur 17).

⁴ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Baumassenziffern festlegen.

§ 38 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

Transport der Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer (Sachüberschrift geändert)

¹ Bei der Überbauung eines Grundstückes kann die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer 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 Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenzifferbeschränkung der benachbarten Grundstücke ist in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Die Baubehörde darf die Baubewilligung nur erteilen, wenn ein Ausweis dafür vorliegt, dass eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, oder unter der aufschiebenden Bedingung, dass die entsprechende Dienstbarkeit bei Baubeginn im Grundbuch eingetragen ist. Die Baubehörde lässt den Nutzungstransport unter Bezugnahme auf den konkreten Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch anmerken.

³ Die minimalen Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffern dürfen beim Transport nicht unterschritten werden.

§ 39 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu)

Nutzungsbonus (Sachüberschrift geändert)

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

Aufzählung unverändert.

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.

[Geschäftsnummer]

³ Für Gebäude, welche das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um mindestens 20% überschreiten, ist bei der Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer ein Bonus von 5% zu gewähren. Ab einer Verbesserung von 40% beträgt dieser Bonus 10%.

⁴ Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer werden die Flächen von offenen Gebäuden und Gebäudeteilen, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, ein- und vorspringenden, auch verglasten, aber unbeheizten Balkonen und Wintergärten nicht angerechnet.

⁵ Alle Boni bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 20% überschreiten.

§ 40 Abs. 1 (geändert)

Nutzungsziffern bei Parzellierung (Sachüberschrift geändert)

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 Geschossflächen-, Überbauungs- oder Baumassenziffer einbezogen war und passt die Fläche für die abgetrennte Parzelle entsprechend an. Die Baubehörde lässt das angepasste Flächenmass im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig prüft sie die Einhaltung der Grünflächenziffer. Eine gegen die Grünflächenziffer verstossende Parzellierung darf nicht erfolgen.

§ 41 Abs. 2 (geändert)

² Die Spielflächen sollen in angemessener Grösse geschaffen werden, im Minimum aber 100 m² ausmachen.

§ 42 Abs. 3 (geändert)

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

§ 46 Abs. 1 (geändert)

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

§ 48 Abs. 1 (geändert)

Privilegierte Bauteile (Sachüberschrift geändert)

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

¹⁾ Zur Zeit: SN 640.281, Ausgabe 01.02.2006.

§ 49 Abs. 3 (geändert)

³ Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Auf der Trottoirseite müssen 0,50 m und auf der Strassenseite 1 m für ein Bankett freigelassen werden. Die Höhe von Stützmauern wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt (vgl. Anhang I, Figur 18).

§ 52 Abs. 2 (geändert)

² Bei Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen stellt sie vorgängig das Baugesuch dem zuständigen Kreisbauamt zur Anhörung zu. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde führen.

§ 53 Abs. 4 (geändert)

⁴ Weisen Ausfahrten von Garagen und Parkplätzen, die auf öffentliche Strassen oder Plätze führen, eine Neigung auf, so sind die im Anhang I, Figur 19, enthaltenen Regeln zu beachten.

§ 54 Abs. 1 (geändert)

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 Tiere oder Sachen gefährden. Sie dürfen nur an sicherem Standort errichtet werden.

§ 57 Abs. 2, Abs. 3 (neu)

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

- b) (geändert) sie müssen Fenster aufweisen, die zum Öffnen eingerichtet sind und unmittelbar ins Freie führen. Die lichte Fensterfläche muss mindestens 1/10, in Dachgeschossen mindestens 1/12 der Bodenfläche ausmachen; auf jeden Fall muss sie mindestens 0,60 m² betragen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn eine genügende Belüftung und Belichtung gewährleistet ist.

³ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (Anhang I, Figur 20).

§ 58 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

Hindernisfreies Bauen (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Baubehörde prüft bei Baugesuchen für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen, ob die Vorschriften über das hindernisfreie 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 "Hindernisfreie Bauten" ¹⁾ anwendbar.

¹⁾ zur Zeit: SN 521 500, Ausgabe 2009.

[Geschäftsnummer]

³ Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche die Fachstelle für hindernisfreies Bauen¹⁾ beziehen.

§ 59

Bezug von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen (Sachüberschrift geändert)

§ 61

Aufgehoben.

§ 62 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

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 (Anhang I, Figur 21).

² An der Grenze darf eine Stützmauer von maximal 0,50 m Höhe errichtet werden. Zurückgesetzte Mauern dürfen bergseitig die von der Grenze in einer Neigung von 2:3 gezogene Böschungslinie höchstens um 0,50 m überragen. Talseitig darf das gestaltete Terrain höchstens 0,50 m unter der von der Grenze aus gezogenen Böschungslinie liegen (Anhang I, Figur 21).

³ Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Titel nach § 62 (geändert)

3.13. Gestaltung

§ 63 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben)

Allgemeines (Sachüberschrift geändert)

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

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

§ 63^{bis} (neu)

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang (über 8% Neigung) nicht mehr als 1,5 m überragen.

² Ausgenommen von den Beschränkungen gemäss Abs. 1 sind kleinere Terrainvertiefungen, wie einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte, entlang Fassaden von Untergeschossen.

³ Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen maximal einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens aber insgesamt 6 m ausmachen. Im übrigen Bereich dürfen Fassaden von Untergeschossen unterhalb der Fassadenlinie nicht in Erscheinung treten.

¹⁾ Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn, Froburgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten.

§ 64 Abs. 2 (geändert)

² Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (vgl. Anhang I, Figur 22).

§ 64^{bis} Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (geändert)

³ *Aufgehoben.*

⁴ Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Strassenverkehr.

§ 70 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die bestehenden Bestimmungen über die Nutzungsziffern (§§ 34 - 37, § 5 Absatz 1 litera h und k), die Untergeschosse (§ 17), Dachausbau und Attika (§ 17^{bis}), die Gebäudelänge (§ 21), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22 - 25 und 28), die Höhenbegrenzungen (§§ 18 und 19) sowie die Anhänge I - III in Kraft. Die neuen Bestimmungen über den Transport der Nutzungsziffern (§ 38), den Nutzungsbonus (§ 39) sowie betreffend die Parzellierung (§ 40) sind bis zur Revision der Zonenpläne erst sinngemäss anzuwenden.

³ Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne und -reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen.

Anhänge

- 1 *Skizzen (geändert)*
- 2 *Grenz- und Gebäudeabstände (geändert)*
- 3 *Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42) (geändert)*
- 4 *Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts (geändert)*
- 5 *Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zufahrt und Ausfahrt (aufgehoben)*
- 6 *Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften (§ 62) (aufgehoben)*
- 7 *Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64) (aufgehoben)*
- 8 *Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts (aufgehoben)*

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

[Geschäftsnummer]

Solothurn, ...

Im Namen des Kantonsrates

Christian Imark
Kantonsratspräsident

Fritz Brechbühl
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum.

Beschlussesentwurf 2: Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf Artikel 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn
(KV) vom 8. Juni 1986¹⁾
nach Kenntnissnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom
3. Juli 2012 (RRB Nr. 2012/1517)

beschliesst:

I.

Der Erlass Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978²⁾ (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:

§ 29 Abs. 2 (geändert)

²⁾ Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden, insbesondere nach Art der Nutzung, der zulässigen Immissionen, des zulässigen Verkehrsaufkommens oder nach baupolizeilichen Kriterien. Es können neben maximalen auch minimale Nutzungsziffern, Geschosshöhen oder Fassadenhöhen festgelegt werden.

§ 40 Abs. 1 (geändert)

¹⁾ Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Hecken sowie Bauzonengrenzen. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern.

§ 131 Abs. 2

²⁾ Er regelt darin im Rahmen der §§ 134–148 namentlich:

d) (geändert) die Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;

§ 143^{bis} Abs. 2 (geändert)

4. Hindernisfreies Bauen (Sachüberschrift geändert)

²⁾ Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten müssen alle Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sein. Sämtliche Wohnungen müssen so konzipiert sein, dass sie ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können.

¹⁾ BGS [111.1](#).

²⁾ BGS [711.1](#).

[Geschäftsnummer]

§ 158^{bis} (neu)

e) Nutzungsziffern und Gebäudehöhen

¹ Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die bestehenden Bestimmungen über die Nutzungsziffern und die Gebäudehöhen (§§ 29 Absatz 2 und 131 Absatz 2 litera d) in Kraft.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

Solothurn, ...

Im Namen des Kantonsrates

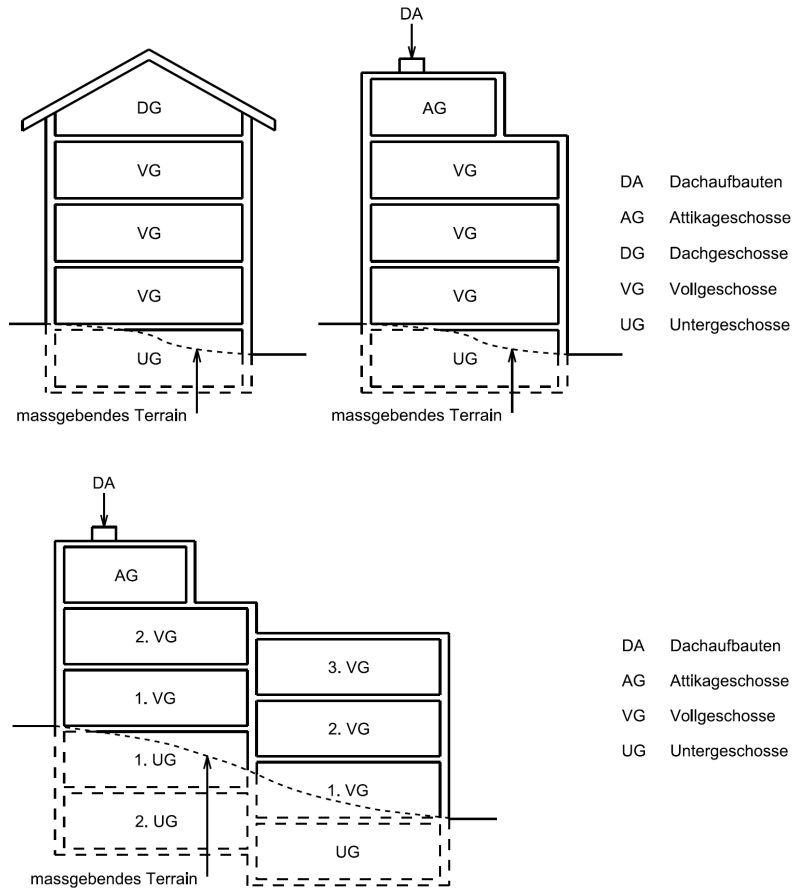
Christian Imark
Kantonsratspräsident

Fritz Brechbühl
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum.

Anhang I¹⁾

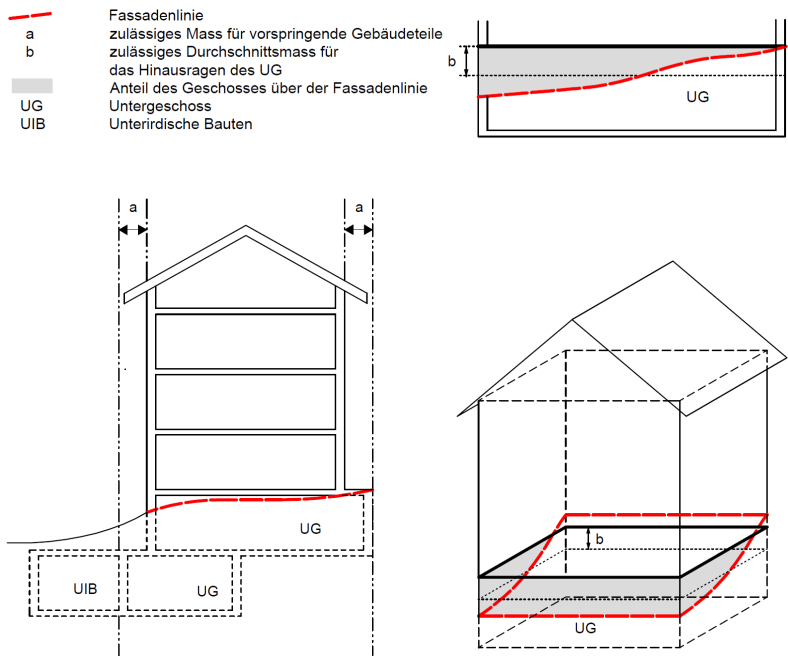
Skizzen



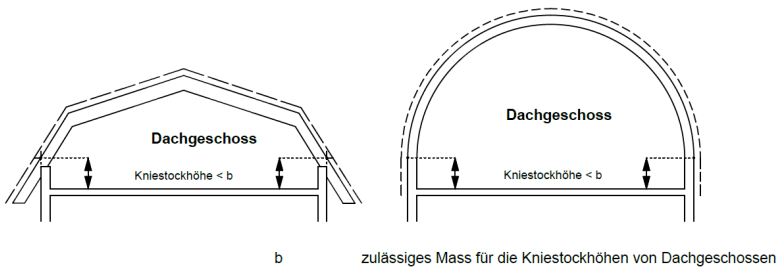
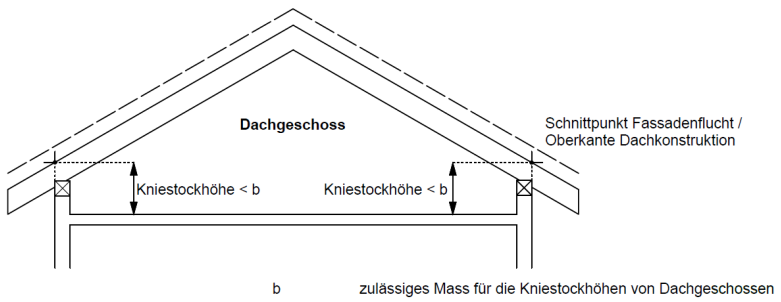
Figur 1 Geschosse und Geschoszahl

¹⁾ Anhang I Fassung vom ...

711.61

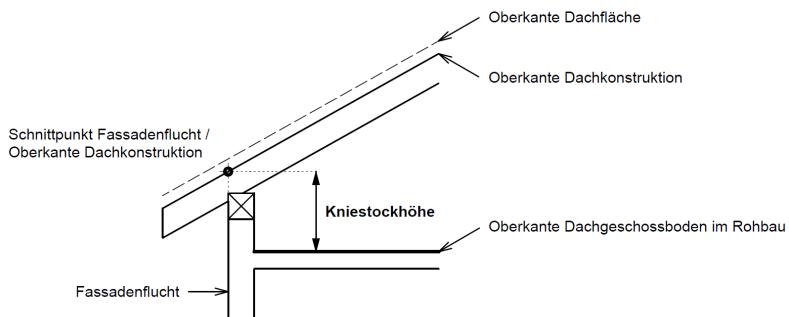


Figur 2 Untergeschosse

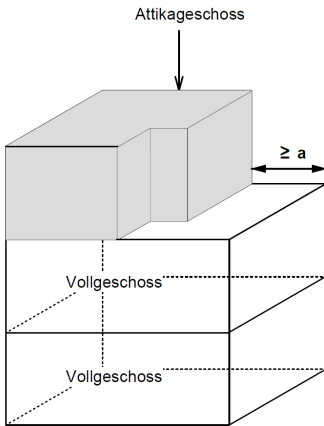


Figur 3 Dachgeschosse

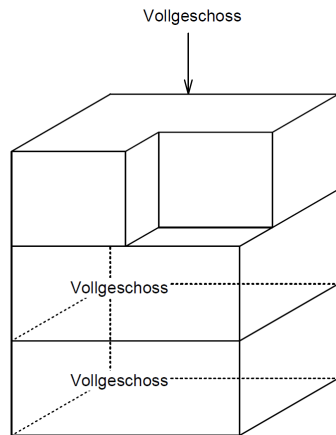
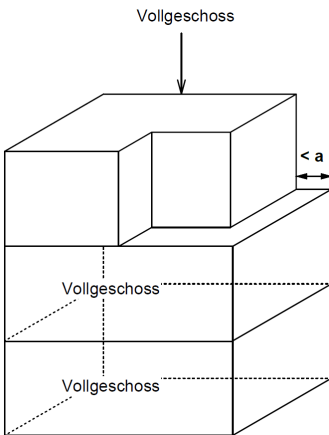
711.61



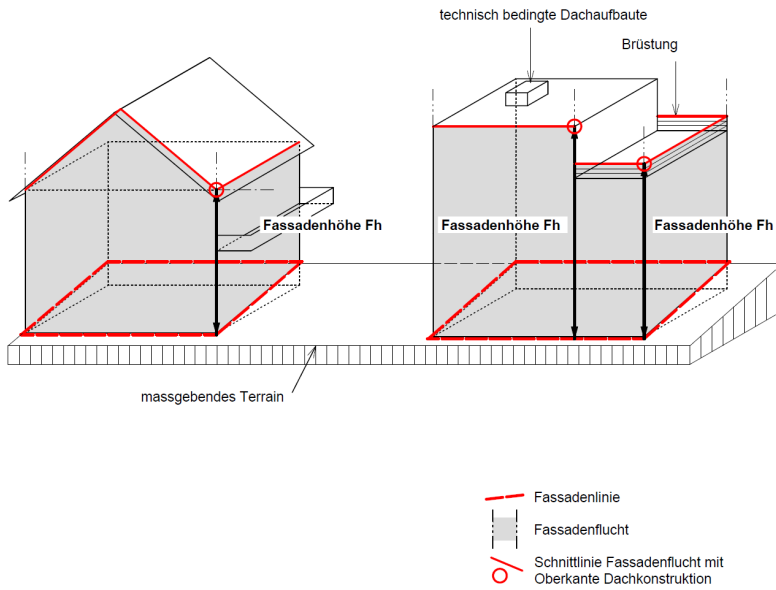
Figur 4 Kniestockhöhe



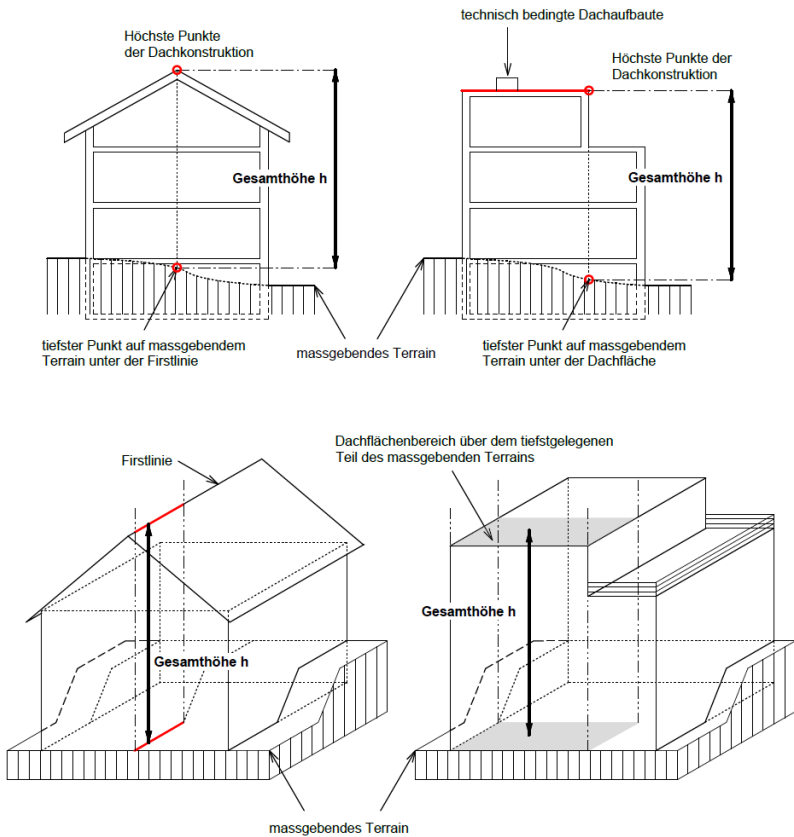
a Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



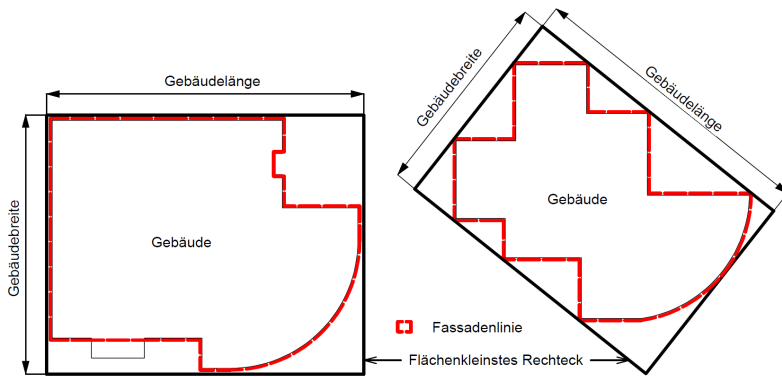
Figur 5 Attikageschosse



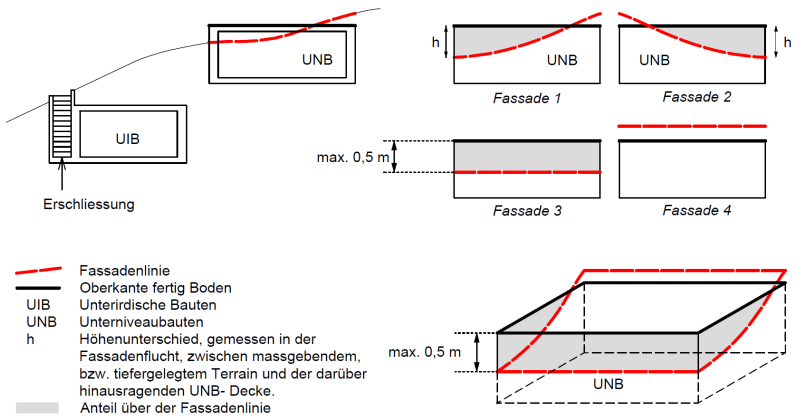
Figur 6 Fassadenhöhe



Figur 7 Gesamthöhe



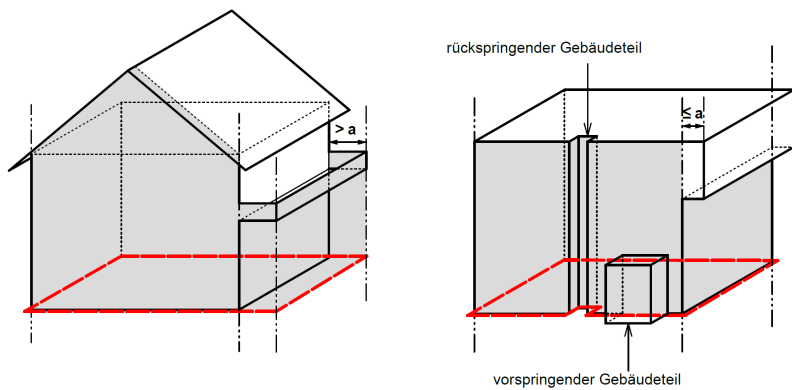
Figur 8 Gebäuelänge und Gebäudebreite



Figur 9 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

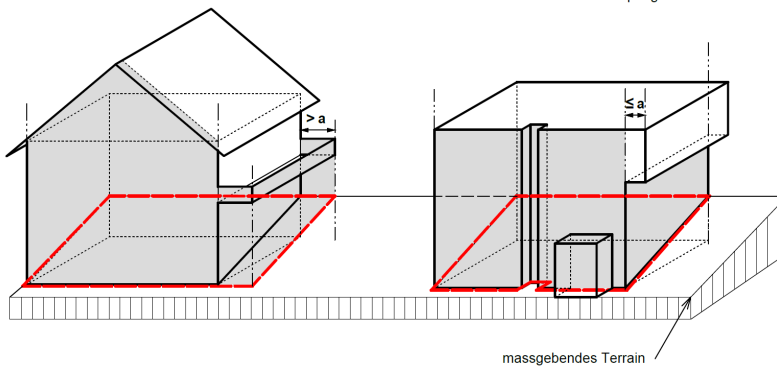
711.61

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

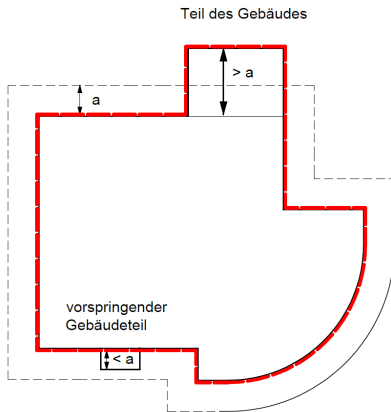


- Fassadenlinie
- Fassadenflucht
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile

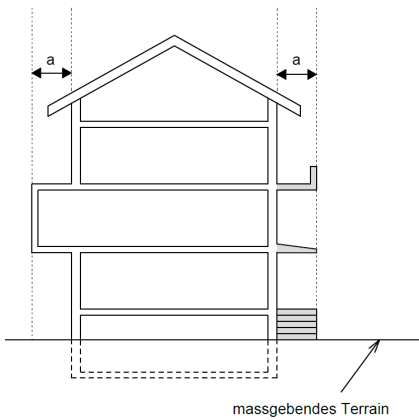
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Figur 10 Fassadenflucht und Fassadenlinie

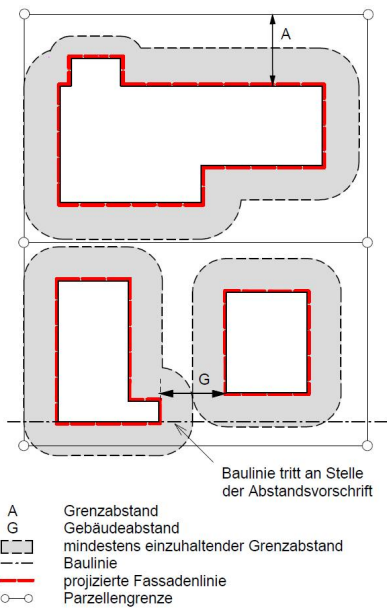


a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
 L projizierte Fassadenlinie

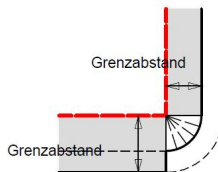


a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile

Figur 11 Vorspringende Gebäudeteile (Grundriss und Schnitt)

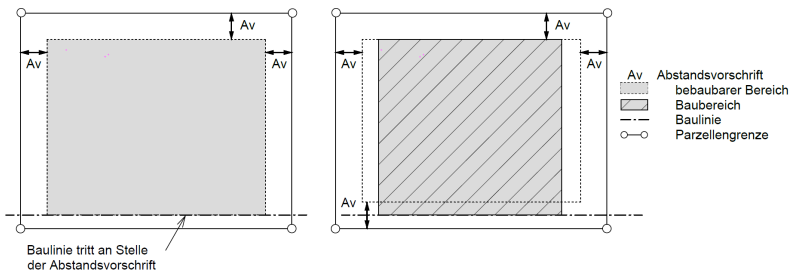


Grenzabstand

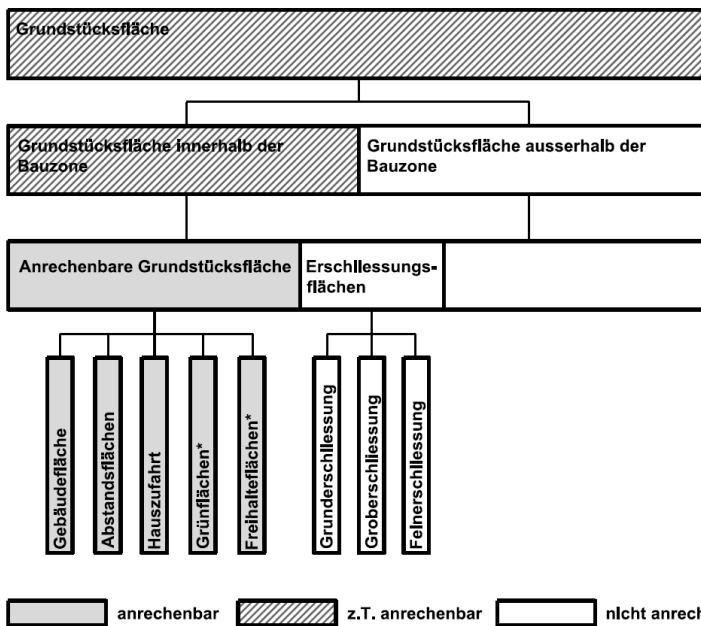


- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 projizierte Fassadenlinie

Figur 12 Abstände und Abstandsbereiche

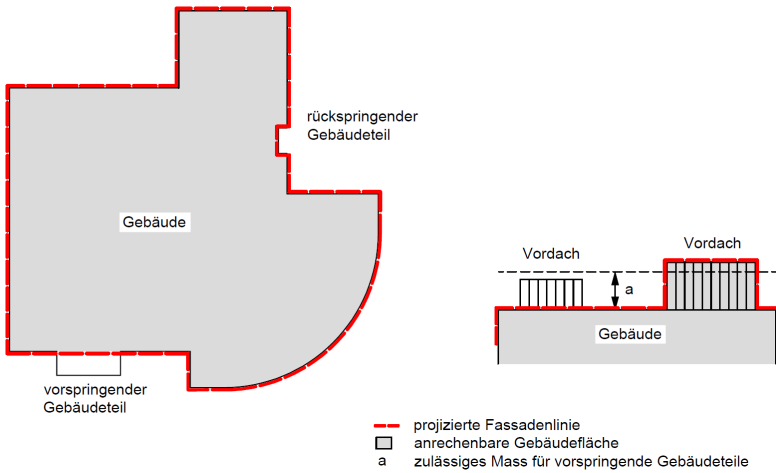


Figur 13 Bebaubarer Bereich und Baubereich



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

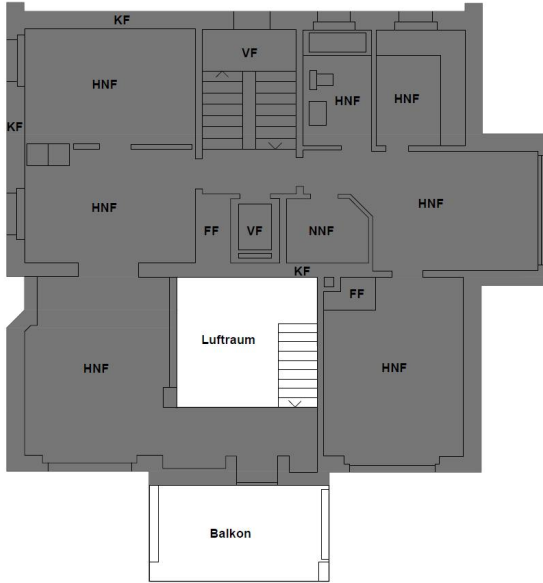
Figur 14 Anrechenbare Grundstücksfläche



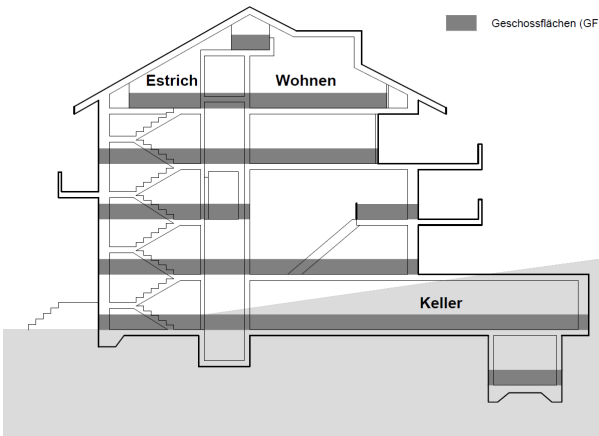
Figur 15 Überbauungsziffer

711.61

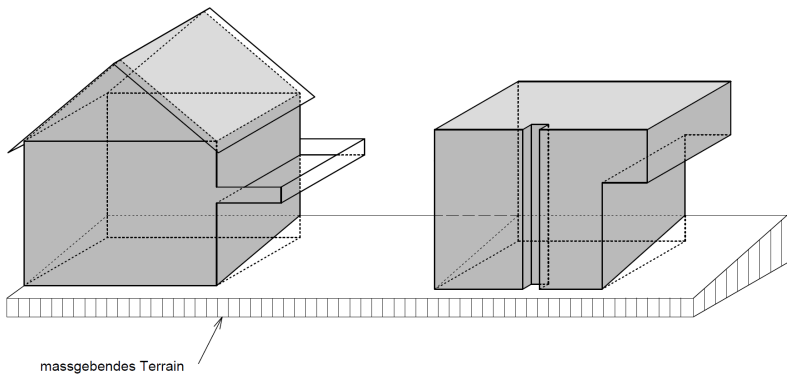
Grundriss 1. Obergeschoss:



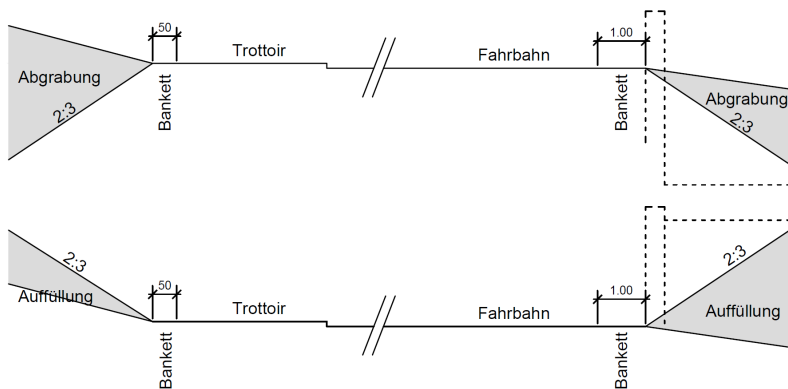
Schnitt:



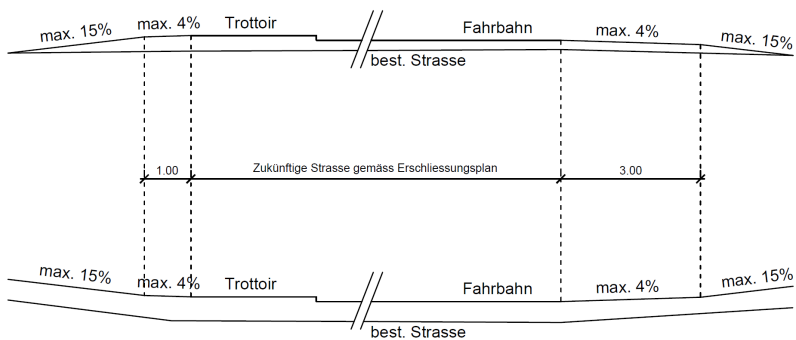
Figur 16 Geschossflächenziffer



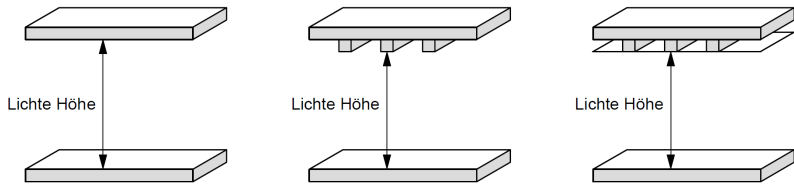
Figur 17 Baumassenziffer



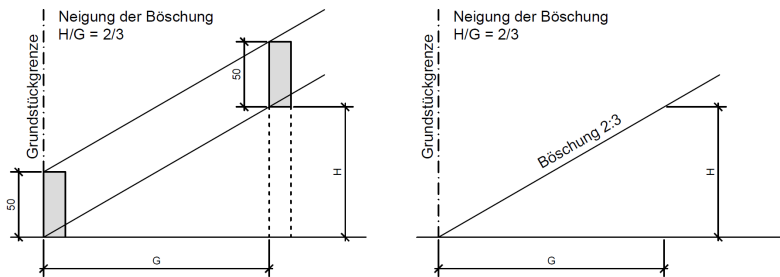
Figur 18 Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen



Figur 19 Ausfahrten von Garagen und Vorplätzen auf öffentliche Strassen und Plätze

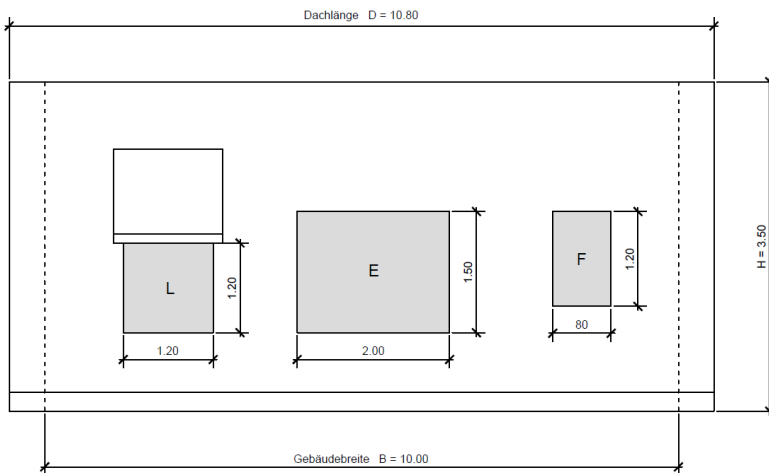


Figur 20 Lichte Höhe



Figur 21 Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften

711.61



Im Aufriss gemessene Dachfläche:

$$10.80 \times 3.50 = 37.80 \text{ m}^2$$

Im Aufriss gemessene Flächen von L + E + F:

$$1.20 \times 1.20 = 1.44$$

$$2.00 \times 1.50 = 3.00$$

$$0.80 \times 1.20 = 0.96$$

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

$\leq 1/7$ der Dachfläche im Aufriss

Figur 22 Dachaufbauten und -einschnitte

Anhang II¹⁾

Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstand: Gegenüber der Nachbargrenze sind in Abhängigkeit von der Anzahl Vollgeschosse und der Gebäudelänge bzw. -breite die Grenzabstände gemäss nachstehender Tabelle einzuhalten (für Industrie- und Gewerbebauten vgl. § 24 KBV).

Gebäudelänge bzw. -breite	Grenzabstände A (pro Fassade) bei					
	1 VG	2 VG	3 VG	4 VG	5 VG	6 VG
m	m	m	m	m	m	m
bis 11.99	2.00	3.00	4.00	5.50	7.00	8.50
ab 12.00	2.25	3.25	4.20	5.70	7.20	8.70
ab 13.00	2.25	3.25	4.40	5.90	7.40	8.90
ab 14.00	2.50	3.50	4.60	6.10	7.60	9.10
ab 15.00	2.50	3.50	4.80	6.30	7.80	9.30
ab 16.00	2.75	3.75	5.00	6.50	8.00	9.50
ab 17.00	2.75	3.75	5.20	6.70	8.20	9.70
ab 18.00	3.00	4.00	5.40	6.90	8.40	9.90
ab 19.00	3.00	4.00	5.60	7.10	8.60	10.10
ab 20.00	3.00	4.25	5.80	7.30	8.80	10.30
ab 21.00	3.00	4.25	6.00	7.50	9.00	10.50
ab 22.00	3.00	4.50	6.20	7.70	9.20	10.70
ab 23.00	3.00	4.50	6.40	7.90	9.40	10.90
ab 24.00	3.00	4.75	6.60	8.10	9.60	11.10
ab 25.00	3.00	4.75	6.80	8.30	9.80	11.30
ab 26.00	3.00	5.00	7.00	8.50	10.00	11.50
ab 27.00	3.00	5.00	7.20	8.70	10.20	11.70
ab 28.00	3.00	5.25	7.40	8.90	10.40	11.90
ab 29.00	3.00	5.25	7.60	9.10	10.60	12.10
ab 30.00	3.00	5.50	7.80	9.30	10.80	12.30
ab 31.00	3.00	5.50	8.00	9.50	11.00	12.50
ab 32.00	3.00	5.75	8.20	9.70	11.20	12.70
ab 33.00	3.00	5.75	8.40	9.90	11.40	12.90
ab 34.00	3.00	6.00	8.60	10.10	11.60	13.10

VG = Vollgeschosse

GA = Grenzabstand

¹⁾ Anhang II Fassung vom ...

Anhang III¹⁾

Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42)

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Geschossfläche GF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Pro 100 m ² GF oder pro Wohnung	1,0	0,1
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² GF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m ² GF	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 m ² GF	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 m ² GF	2,0	0,5
Verkaufsgeschäfte			
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte z.B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk	Pro 100 m ² VF (Verkaufsfläche)	2,0	8,0
Übrige Verkaufsgeschäfte z.B. Papeterie Buchhandlung Haushaltsgeschäft, Eisenwaren	Pro 100 m ² VF	1,5	3,5

¹⁾ Anhang III Fassung vom ...

711.61

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Geschossfläche GF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Uhren, Schmuck Möbel 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 Besucherplatz	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 IV¹⁾

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

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

Art. 685 ZGB²⁾

¹Bei 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.

²Auf Bauten, die den Vorschriften des Nachbarrechtes zuwiderlaufen, finden die Bestimmungen betreffend überragende Bauten Anwendung.

§ 253 EG ZGB³⁾

¹Anlagen, 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 Vorkehrungen zur Vermeidung von Schaden zu treffen.

§ 3 Abs. 2 (Einfriedigungen)

§ 262 EG ZGB

¹Wenn der Eigentümer sein Grundstück als Weide benützt, so hat er zum Schutze der Nachbargrundstücke die erforderlichen Einfriedigungen zu erstellen und zu unterhalten.

²Den 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.

³Mangels gegenseitiger 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.

¹⁾ Anhang IV Fassung vom ...

²⁾ SR 210.

³⁾ BGS 211.1.

711.61

⁴Die besonderen strassenpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.
(Für Einfriedigungen und Stützmauern längs öffentlichen Strassen vgl. § 49 der kantonalen Bauverordnung.)

§ 3 Abs. 2 (Skiliftanlagen und Luftseilbahnen)

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

§ 61 ...²⁾

§ 66 (Benützung fremden Eigentums)

§ 259 EG ZGB

¹ 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.

² Der Nachbar, der von diesem Rechte Gebrauch machen will, hat den Eigentümer vorzeitig zu benachrichtigen.

³ Er haftet ihm für allen Schaden.

⁴ ...³⁾

1) BGS 738.1.

2) Angepasst am ...

3) Angepasst am ...

Allgemeine Hinweise

Bauten an öffentlichen Gewässern¹⁾

Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) vom 4. März 2009²⁾

§ 25 Bauverbot

¹⁾ Sofern Baulinien oder Schutzzonen nichts anderes vorsehen, besteht für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone in und entlang von Gewässern ein Bauverbot in einer Breite von

- a) 5 Metern bei Kanälen;
- b) 7 Metern bei Bächen;
- c) 12 Metern bei der Dünnern, Lüssel, Lützel, Oesch und dem Russbach;
- d) 15 Metern bei Flüssen und Seen.

²⁾ Ausserhalb der Bauzone beträgt der minimale Bauabstand 10 Meter bei Kanälen, 15 Meter bei Bächen sowie 30 Meter bei Flüssen und Seen. Wo landwirtschaftlich genutzte Flächen an Gewässer anstossen, dürfen unbefestigte Flurwege bis zu einem Drittel des Abstands errichtet werden.

Tret- und Radwenderecht (§ 35 PBG)

§ 260 EG ZGB

¹⁾ 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.

²⁾ ...

³⁾ Der Kantonsrat kann das Tret- und Radwenderecht einzeln oder zusammen längs der Strassen I. und II. Klasse aufheben.

Anpflanzungen

§ 255 EG ZGB

¹⁾ 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.

²⁾ Bei Zuwiderhandlung kann innert 3 Jahren die Wegschaffung der Bäume verlangt werden.

§ 256 EG ZGB

¹⁾ Mangels abweichender Vereinbarung ist bei Neuanpflanzungen von Waldungen von dem offenen Lande des Nachbarn ein Abstand von we-

¹⁾ Angepasst am ...

²⁾ 712.15.

711.61

nigstens 5 m und, wenn die Anpflanzungen auf der Südseite geschehen, von wenigstens 9 m zu beachten.

² Die nämlichen Bestimmungen gelten für Waldungen, die an öffentlichen Strassen angelegt werden.

³ Bei der Wiederverjüngung bestehender Waldungen, die in geringern 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.

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

Synopse

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

	Beschlussesentwurf 1: Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> gestützt auf Artikel 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986 ¹⁾ , nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom ... (RRB Nr. ...) <i>beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2012) wird wie folgt geändert:
§ 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. 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	§ 2 Zuständige Behörde, Beschwerde ² Baubehörde ist die Baukommission. Gemeinden mit einer hauptamtlichen Bauverwaltung können diese als Baubehörde einsetzen. Ein gemeindeinterner Beschwerdeweg ist ausgeschlossen.

¹⁾ BGS [111.1](#).

des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.	
<p>§ 3 Baugesuch</p> <p>¹ Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.</p> <p>² Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:</p> <ul style="list-style-type: none">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, Deponien, Steinbrüche;k) Einfriedigungen und Stützmauern;l) Abstell- und Lagerplätze;m) Plätze für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime;	

<p>n) Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze;</p> <p>o) Fahrnisbauten und Kleintierställe;</p> <p>p) Silos;</p> <p>q) Garten- und Hallenbassins;</p> <p>r) Cheminéeanlagen;</p> <p>s) Traglufthallen;</p> <p>t) Skiliftanlagen und Luftseilbahnen;</p> <p>u) Krananlagen;</p> <p>v) Bootsstege und Bootsanlegestellen;</p> <p>w) Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten.</p>	<p>³ Kein Baugesuch ist erforderlich für:</p> <p>a) Sonnenkollektoren mit einer Fläche bis 20 m² bei Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen;</p> <p>b) Luft-Wärmepumpen.</p> <p><i>Variante:</i></p> <p>Kein Baugesuch ist erforderlich für Solaranlagen mit einer Fläche bis insgesamt 20 m² bei Gebäuden, die weder als Einzelobjekt oder Teil eines Orts- oder Landschaftsbildes unter Schutz stehen noch in einem Verzeichnis oder Inventar der geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler aufgeführt sind.</p>
<p>§ 5 Inhalt des Baugesuches</p>	

<p>¹ Das Baugesuch ist im Doppel einzureichen und hat genaue Angaben zu enthalten über:</p> <p>a) Eigentumsverhältnisse: Eigentumsnachweis, Baurechtsvertrag oder schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers;</p> <p>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;</p> <p>c) Parkierungsmöglichkeiten auf privatem Grund und Boden;</p> <p>d) Trinkwasserbeschaffung: Ausweis über ein Trinkwasserbezugsrecht, sofern nicht der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage vorgesehen und möglich ist;</p> <p>e) Abwasserbeseitigung: Fortleitung und allfällige Behandlung des Abwassers;</p> <p>f) Luftschutzzräume: Einbau von Schutzzräumen;</p> <p>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;</p> <p>h) soweit erforderlich: Angaben über Ausnutzungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;</p> <p>i) Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen, zusätzlich: Angaben über die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen für Kinder;</p> <p>k) Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Geschossen beziehungsweise mit einer Ausnutzungsziffer von über 0,5 oder einer Überbauungsziffer von über 30% und bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen;</p> <p>l) Nachweis der Wärmedämmung von Gebäuden;</p>	<p>h) soweit erforderlich: Angaben über Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;</p> <p>k) Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Vollgeschossen sowie bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen;</p> <p>l) energietechnischer Massnahmenachweis bei Gebäuden (Energienachweis);</p>
--	--

<p>m) Nachweis über das behindertengerechte Bauen im Sinne von § 58.</p> <p>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 Grundwassergebiet -, 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.</p> <p>³ ...</p> <p>⁴ Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde auf Angaben nach Absatz 1 verzichten.</p>	<p>m) Nachweis über das hindernisfreie Bauen im Sinne von § 58.</p> <p>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, Beleuchtungskonzepte, Aufschluss über die Kehrlichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen - insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet -, Nachweis über den Elementarschutz in besonders gefährdeten Gebieten gemäss Gefahrenkarten, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.</p>
<p>§ 6 Planbeilagen</p> <p>¹ Soweit es zum Verständnis des Bauvorhabens nötig ist, sind mit dem Baugesuch folgende Pläne im Doppel einzureichen:</p> <p>a) Neubauten, Anbauten, Aufbauten und Umbauten:</p> <ol style="list-style-type: none">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;	<ol style="list-style-type: none">3. Schnitte durch das massgebende (§ 16^{bis}) 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;

<p>4. soweit erforderlich: Plan der Freiflächengestaltung mit folgenden Angaben: Wegführung, Parkplätze, Grünflächen, Spielplätze;</p> <p>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.</p> <p>² Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde eine vereinfachte Planeingabe gestatten oder sich mit einem Baubeschrieb begnügen.</p> <p>³ Sie kann verlangen, dass die Planunterlagen ergänzt oder vervollständigt werden.</p> <p>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.</p>	
<p>§ 8 Baupublikation</p> <p>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.</p> <p>² Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren.</p>	<p>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. Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch das Baugesuch besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, bei der Baubehörde Einsprache erheben. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind schriftlich und begründet im Doppel der Baubehörde einzureichen.</p> <p>² Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren. In solchen Fällen ist das Bauvorhaben betroffenen Nachbarn auf andere Weise zur Kenntnis zu bringen.</p>
<p>§ 10 Geltungsdauer der Baubewilligung</p>	

<p>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 blossе 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.</p> <p>² Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.</p>	<p>¹ Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres ab Rechtskraft 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 blossе 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.</p>
	<p>§ 14^{bis} Elektronische Baugesuchsverfahren</p> <p>¹ Der Regierungsrat kann durch Verordnung die Voraussetzungen für Baugesuchsverfahren auf elektronischem Weg regeln und Bestimmungen zu deren Ausgestaltung erlassen.</p>
<p>3.1. Geschosszahl und Gebäudehöhe</p>	<p>3.1. Geschosszahl, Fassaden- und Gesamthöhe</p>
<p>§ 16 Geschosszahl</p> <p>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.</p> <p>² Die Gemeinden können auch die Zahl der Untergeschosse begrenzen.</p> <p>³ In Industriezonen sind Geschosszahl und Gebäudehöhe nicht begrenzt, sofern</p>	<p>¹ Die maximale Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Wo solche fehlen, zum Beispiel ausserhalb von Bauzonen, sind höchstens 2 Vollgeschosse, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.</p> <p>³ In Industriezonen sind Geschosszahl und Fassadenhöhe nicht begrenzt, sofern</p>

<p>die Gemeinden in ihren Zonenreglementen nichts anderes bestimmen. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>⁴ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können die Gemeinden statt die Geschosszahl nur die zulässige Gebäudehöhe festlegen.</p>	<p>die Gemeinden in ihren Zonenreglementen nichts anderes bestimmen. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>⁴ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können die Gemeinden statt die Geschosszahl nur die zulässige Fassadenhöhe festlegen.</p>
	<p>§ 16^{bis} Massgebendes Terrain</p> <p>¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.</p> <p>² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p>
	<p>§ 16^{ter} Vollgeschosse</p> <p>¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschossen (Anhang I, Figur 1).</p> <p>² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</p>
<p>§ 17 Untergeschosse</p> <p>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.</p>	<p>¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 0,8 m über die Fassadenlinie hinausragt (Anhang I, Figur 2).</p>
<p>§ 17^{bis} Dachausbau und Attika</p>	<p>§ 17^{bis} Dachgeschosse</p>

<p>¹ Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn</p> <p>a) bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0,8m hoch sind;</p> <p>b) eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich ist und insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen sprechen. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.</p> <p>² Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 0,8 m nicht überschreiten (Anhang I, Figur 3).</p> <p><i>Text entfernt.</i></p> <p><i>Text entfernt.</i></p> <p>^{1bis} Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Anhang I, Figur 4).</p> <p>² Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64.</p> <p>³ <i>Aufgehoben.</i></p>
	<p>§ 17^{ter} Attikageschosse</p> <p>¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse (Anhang I, Figur 5).</p> <p>² Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:</p> <p>a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m, b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.</p>
<p>§ 18 Gebäudehöhe</p> <p>¹ Die Gebäudehöhe beträgt höchstens:</p>	<p>§ 18 Fassadenhöhe</p> <p>¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang I, Figur 6). Sie beträgt höchstens:</p>

<p>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.</p> <p>Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihren Zonenreglementen geringere maximale Gebäudehöhen festlegen.</p> <p>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.</p> <p>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 Geschosszahl - auf allen Seiten des Gebäudes massgebend und darf durch die Brüstung nicht überschritten werden.</p> <p>⁴ Giebelfelder 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.</p> <p>⁵ Die Gemeinden können eine maximale Firsthöhe festlegen. Diese wird, soweit die Gemeinde nichts anderes bestimmt, ab oberkant Erdgeschossboden gemessen (vgl. Anhang 1).</p>	<p>Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihren Zonenreglementen geringere maximale Fassadenhöhen festlegen.</p> <p>² Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.</p> <p>³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.</p> <p>⁴ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁵ <i>Aufgehoben.</i></p>
	<p>§ 18^{bis} Gesamthöhe</p>

	<p>¹ Die Gemeinden können eine maximale Gesamthöhe festlegen.</p> <p>² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Anhang I, Figur 7).</p>
<p>§ 19 Minimale Geschossezahlen und Gebäudehöhen</p> <p>¹ Die Gemeinden können minimale Geschossezahlen und Gebäudehöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschossezahl 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.</p>	<p>§ 19 Minimale Geschossezahlen und Fassadenhöhen</p> <p>¹ Die Gemeinden können minimale Geschossezahlen und Fassadenhöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschossezahl in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss und die Fassadenhöhe um nicht mehr als 3 m unterschritten werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Nebengebäude.</p>
<p>§ 20 Ausnahmebewilligung</p> <p>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.</p> <p>² In Abweichung von § 17 kann die Baubehörde bei der Berechnung der Geschossezahl 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.</p>	<p>² <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>3.2. Gebäudelänge</p>	<p>3.2. Gebäudelänge und Gebäudebreite</p>
<p>§ 21 Gebäudelänge</p> <p>¹ Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale Gebäudelängen festlegen.</p>	<p>§ 21 Gebäudelänge und Gebäudebreite</p> <p>¹ Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale Gebäudelängen und Gebäudebreiten festlegen.</p> <p>² Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, wel-</p>

	<p>ches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Anhang I, Figur 8).</p> <p>³ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Anhang I, Figur 8).</p>
3.3. Grenz- und Gebäudeabstand	3.3. Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche
	<p>§ 21^{bis} Gebäude</p> <p>¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</p> <p>² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Anhang I, Figur 9).</p> <p>³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 0,5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen (Anhang I, Figur 9).</p>
	<p>§ 21^{ter} Gebäudeteile</p> <p>¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang I, Figur 10).</p> <p>² Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang I, Figur 10).</p> <p>³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Anhang I, Figur 10).</p> <p>⁴ Vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus (Anhang I, Figur 11).</p>
§ 22 Grenzabstände	§ 22 Grenzabstand

<p>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.</p> <p>² Gegenüber der Nachbargrenze richtet sich der Grenzabstand nach Geschosszahl und Gebäudelänge. Einzelheiten regelt der Anhang II.</p> <p>³ Für den Grenzabstand von öffentlichen Strassen gilt die Baulinie beziehungsweise §§ 46 ff.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁶ Unterirdische Anlagen dürfen bis an die Grenze gebaut werden, wenn dadurch keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.</p>	<p>¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Anhang I, Figur 12).</p> <p>² Der Grenzabstand wird pro Fassade ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite. Attikageschosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2,00 m beträgt, zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet. Einzelheiten regelt der Anhang II.</p> <p>³ Vorspringende Gebäudeteile nach § 21^{ter} Absatz 4 werden beim Grenzabstand nicht berücksichtigt.</p> <p>⁶ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis an die Grenze gebaut werden, wenn dadurch keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.</p>
<p>§ 24 Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Werden bestehende Industrie- und störende Gewerbebauten, die sich nicht in</p>	<p>¹ Bei industriellen und gewerblichen Bauten innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone entspricht der Grenzabstand der Hälfte der Fassadenhöhe; er beträgt mindestens 2 m und höchstens 8 m.</p> <p>² Gegenüber einer andern Zone gilt der Grenzabstand nach § 22, er beträgt mindestens 10 m. Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse gelten die Masse nach § 18 Absatz 1.</p> <p>³ Werden bestehende Industrie- und störende Gewerbebauten, die sich nicht in</p>

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.	einer Industrie- oder Gewerbezone befinden, erweitert, so entspricht der Grenzabstand der Erweiterungsbauten der Fassadenhöhe; er beträgt mindestens 10 m. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine gleichartige Baute, gilt Absatz 1.
§ 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.	 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, oder unter der aufschiebenden Bedingung, dass die entsprechende Dienstbarkeit bei Baubeginn im Grundbuch eingetragen ist.
§ 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	 ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht der Summe der Grenzabstände (Anhang I, Figur 12). ^{1bis} Auf dem gleichen Grundstück gilt unter dem Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohngygienischer und feuerpolizeilicher Interessen für Nebenbauten kein Gebäudeabstand. ² Innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone muss der Gebäudeabstand zweier industrieller oder gewerblicher Bauten dem Mittel der Fassadenhöhe der beiden Gebäude entsprechen und mindestens 4m betragen.

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.	
<p>§ 31 Doppel- und Reihenhäuser</p> <p>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.</p>	<p>¹ Wenn zwischen den Nachbarn ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen ist, können die Gebäude als Doppel- oder Reihenhäuser zusammengebaut werden. §§ 21 und 33 bleiben vorbehalten.</p>
	<p>§ 33^{bis} Baulinien</p> <p>¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (Anhang I, Figur 12).</p> <p>² Zur Bauzonengrenze müssen Bauten einen Abstand einhalten, der dem jeweiligen Grenzabstand entspricht.</p>
	<p>§ 33^{ter} Baubereich</p> <p>¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird (Anhang I, Figur 13).</p>
3.4. Überbauungs-, Grünflächen- und Ausnützungsziffer	3.4. Nutzungsziffern
<p>§ 34 Erklärung von Ausdrücken</p> <p>¹ Als anrechenbare Landfläche im Sinne der folgenden Vorschriften gilt die Fläche des Baugrundstückes im Sinne von Anhang III, 1.</p>	<p>§ 34 Anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</p>

<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</p> <p>³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (Anhang I, Figur 14).</p>
<p>§ 35 Überbauungsziffer</p> <p>¹ Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p>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%.</p> <p>³ Die Gemeinde kann auch minimale Überbauungsziffern festlegen.</p>	<p>¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche/anrechenbare Grundstücksfläche $ÜZ = aGbF/aGSF$</p> <p>² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Anhang I, Figur 15).</p> <p>³ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.</p>
<p>§ 36 Grünflächenziffer</p> <p>¹ Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche.</p> <p>² Sie wird durch Zonenvorschriften festgelegt. Wo solche fehlen, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 40%.</p>	<p>¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche/anrechenbare Grundstücksfläche $GZ = aGrF/aGSF$</p> <p>² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen die-</p>

	<p>nen.</p> <p>³ Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0,4.</p>
<p>§ 37 Ausnützungsziffer</p> <p>¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p>² Die Gemeinden können in ihren Zonenreglementen maximale und minimale Ausnützungsziffern festlegen. Sie können für Neubaugebiete und solche mit bestehenden Bauten unterschiedliche Regelungen treffen.</p>	<p>§ 37 Aufgehoben.</p>
	<p>§ 37^{bis} Geschossflächenziffer</p> <p>¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen/anrechenbare Grundstücksfläche $GFZ = sGF/aGSF$</p> <p>² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: a) Hauptnutzflächen (HNF); b) Nebennutzflächen (NNF); c) Verkehrsflächen (VF); d) Konstruktionsflächen (KF); e) Funktionsflächen (FF).</p> <p>³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 0,8 m liegt (Anhang I, Figur 16).</p> <p>⁴ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Geschossflächenziffern festlegen.</p>
	<p>§ 37^{ter} Baumassenziffer</p>

	<p>¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain/anrechenbare Grundstücksfläche BMZ = BVm/aGSF</p> <p>² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers mit seinen Aussenmassen.</p> <p>³ Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, wird nicht angerechnet (Anhang I, Figur 17).</p> <p>⁴ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Baumassenziffern festlegen.</p>
<p>§ 38 Transport der Ausnutzungs- und Überbauungsziffer</p> <p>¹ Bei der Überbauung eines Grundstückes kann die Überbauungs- und Ausnutzungs-ziffer 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.</p> <p>² Die Überbauungs- und Ausnutzungsbeschränkung 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 Ausnutzungs-ziffer im Grundbuch anmerken.</p> <p>³ Die minimale Ausnutzungs- und Überbauungsziffer darf beim Transport nicht unterschritten werden.</p>	<p>§ 38 Transport der Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer</p> <p>¹ Bei der Überbauung eines Grundstückes kann die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer 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.</p> <p>² Die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenbeschränkung der benachbarten Grundstücke ist in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Die Baubehörde darf die Baubewilligung nur erteilen, wenn ein Ausweis dafür vorliegt, dass eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, oder unter der aufschiebenden Bedingung, dass die entsprechende Dienstbarkeit bei Baubeginn im Grundbuch eingetragen ist. Die Baubehörde lässt den Nutzungstransport unter Bezugnahme auf den konkreten Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch anmerken.</p> <p>³ Die minimalen Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffern dürfen beim Transport nicht unterschritten werden.</p>

<p>§ 39 Ausnützungsbonus</p> <p>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</p> <p>a) es sich um eine architektonisch und wohngygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt und</p> <p>b) die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.</p> <p>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.</p>	<p>§ 39 Nutzungsbonus</p> <p>¹ Die Gemeinden können in ihren Reglementen vorsehen, dass insbesondere bei Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen, die ein zusammenhängendes Gebiet umfassen, die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschritten werden darf (Bonus), wenn</p> <p>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.</p> <p>³ Für Gebäude, welche das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um mindestens 20% überschreiten, ist bei der Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer ein Bonus von 5% zu gewähren. Ab einer Verbesserung von 40% beträgt dieser Bonus 10%.</p> <p>⁴ Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer werden die Flächen von offenen Gebäuden und Gebäudeteilen, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, ein- und vorspringenden, auch verglasten, aber unbeheizten Balkonen und Wintergärten nicht angerechnet.</p> <p>⁵ Alle Boni bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 20% überschreiten.</p>
<p>§ 40 Überbauungs- und Ausnützungsziffer bei Parzellierung</p> <p>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</p>	<p>§ 40 Nutzungsziffern bei Parzellierung</p> <p>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 Geschossflächen-,</p>

<p>Ausnutzungsziffer einbezogen war und passt die Ziffern für die abgetrennte Parzelle entsprechend an. Die Baubehörde lässt die angepasste Ziffer im Grundbuch anmerken.</p>	<p>Überbauungs- oder Baumassenziffer einbezogen war und passt die Fläche für die abgetrennte Parzelle entsprechend an. Die Baubehörde lässt das angepasste Flächenmass im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig prüft sie die Einhaltung der Grünflächenziffer. Eine gegen die Grünflächenziffer verstossende Parzellierung darf nicht erfolgen.</p>
<p>§ 41 Spielplätze und Aufenthaltsräume</p> <p>¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.</p> <p>² Die Spielflächen sollen mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Baubehörde kann Spielflächen auch bei bestehenden Bauten verlangen, wenn die Erstellung zumutbar ist und ein Bedürfnis besteht.</p> <p>⁵ Die Gemeinden können in ihren Reglementen weitergehende Vorschriften aufstellen.</p>	<p>² Die Spielflächen sollen in angemessener Grösse geschaffen werden, im Minimum aber 100 m² ausmachen.</p>
<p>§ 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden von der Baubehörde festgelegt.</p> <p>² Diese kann die Erstellung von Abstellplätzen auch bei bestehenden Nutzungen anordnen, wenn dies notwendig und zumutbar ist.</p> <p>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 allfällige Regelungen der</p>	<p>³ Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen sind die im Anhang III aufgeführten Richtwerte und die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute²⁾ sowie allfällige Regelungen der</p>

<p>Gemeinde.</p> <p>⁴ Die Beseitigung oder Zweckänderung von Abstellplätzen bedarf der Bewilligung der Baubehörde.</p> <p>⁵ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden, so hat der Grundstückeigentümer nach Vorschrift der Gemeinde</p> <p>a) sich entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen;</p> <p>b) oder nach § 43 der Grundeigentümerbeitragsverordnung¹⁾ eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und für Ausgaben des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.</p>	<p>Gemeinde.</p>
<p>§ 46 Grundsatz</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.</p>
<p>§ 48 Vorspringende Bauteile</p> <p>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.</p>	<p>§ 48 Privilegierte Bauteile</p> <p>¹ An bestehenden oder im Nutzungsplan enthaltenen Strassen dürfen untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Wintergärten bis 2 m über die Baulinie, jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragen. Dabei müssen die Verkehrssicherheit auf der Strasse und die Begehbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein.</p>

¹⁾ zur Zeit: SN 640.281, Ausgabe 01.02.2006.

²⁾ Zur Zeit: SN 640.281, Ausgabe 01.02.2006.

¹⁾ GS 92, 406 (BGS [711.41](#)).

<p>§ 49 Einfriedigungen und Stützmauern</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Bei Terrinauffüllungen 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).</p> <p>⁴ Einfriedigungen an öffentlichen Gewässern und Waldrändern dürfen die Begehbarkeit der Ufer und der Wälder nicht beeinträchtigen.</p>	<p>³ Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Auf der Trottoirseite müssen 0,50 m und auf der Strassenseite 1 m für ein Bankett freigelassen werden. Die Höhe von Stützmauern wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt (vgl. Anhang I, Figur 18).</p>
<p>§ 52 Ausnahmebewilligung</p> <p>¹ Die örtliche Baubehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes bewilligen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 67 erfüllt sind.</p> <p>² Bei Ausnahmebewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen hört sie vorgängig das zuständige Kreisbauamt an. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde führen.</p> <p>³ Für die Tatbestände ausserhalb der Bauzone ist bei Kantonsstrassen das Bau-Departement zuständig.</p> <p>⁴ Die Ausnahmebewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere gegen Revers mit oder ohne Mehrwertsverzicht, erteilt werden, die auf An-</p>	<p>² Bei Ausnahmebewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen stellt sie vorgängig das Baugesuch dem zuständigen Kreisbauamt zur Anhörung zu. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde führen.</p>

meldung der Behörde im Grundbuch angemerkt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.	
<p>§ 53 Verkehrerschliessung</p> <p>¹ Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder von einem öffentlichen Platz her eine genügende Zufahrt haben.</p> <p>² Die Baubehörde kann im Einzelfall Breite und Ausführungsart der Zufahrtswege vorschreiben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁵ ...</p>	<p>⁴ Weisen Ausfahrten von Garagen und Parkplätzen, die auf öffentliche Strassen oder Plätze führen, eine Neigung auf, so sind die im Anhang I, Figur 19, enthaltenen Regeln zu beachten.</p>
<p>§ 54 Allgemeines</p> <p>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.</p> <p>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 Bodenverhältnis-</p>	<p>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 Tiere oder Sachen gefährden. Sie dürfen nur an sicherem Standort errichtet werden.</p>

<p>sen kann die Baubehörde verlangen, dass ihr ein statischer Nachweis vorgelegt wird.</p> <p>³ Für Bauten im Gebiet von Grundwasservorkommen sind die Vorschriften der Wasserrechtsgesetzgebung¹⁾ massgebend.</p>	
<p>§ 57 Schutz der Gesundheit</p> <p>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.</p> <p>² Wohn- und Schlafräume sowie Räume, in welchen regelmässig gearbeitet wird, müssen folgende Bedingungen erfüllen:</p> <p>a) ihre durchschnittliche lichte Höhe muss im Dachstock und in bewohnten Keller-räumlichkeiten mindestens 2.20m, in den übrigen Geschossen mindestens 2.40m betragen;</p> <p>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.</p>	<p>b) sie müssen Fenster aufweisen, die zum Öffnen eingerichtet sind und unmittelbar ins Freie führen. Die lichte Fensterfläche muss mindestens 1/10, in Dachgeschossen mindestens 1/12 der Bodenfläche ausmachen; auf jeden Fall muss sie mindestens 0,60 m² betragen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn eine genügende Belüftung und Belichtung gewährleistet ist.</p> <p>³ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (Anhang I, Figur 20).</p>
<p>§ 58 Rücksicht auf invalide Personen</p>	<p>§ 58 Hindernisfreies Bauen</p>

¹⁾ BGS [712.11](#).

<p>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.</p> <p>² Ergänzend zum Bundesrecht und zu den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist als Richtlinie die jeweilige Norm "Behindertengerechtes Bauen"¹⁾ anwendbar.</p> <p>³ Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen³⁾ beziehen.</p>	<p>¹ Die Baubehörde prüft bei Baugesuchen für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen, ob die Vorschriften über das hindernisfreie Bauen eingehalten sind und erlässt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.</p> <p>² Ergänzend zum Bundesrecht und zu den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist als Richtlinie die jeweilige Norm "Hindernisfreie Bauten" ²⁾ anwendbar.</p> <p>³ Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche die Fachstelle für hindernisfreies Bauen⁴⁾ beziehen.</p>
<p>§ 59 Bezug von Wohn-, Schlaf, und Arbeitsräumen</p> <p>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.</p>	<p>§ 59 Bezug von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen</p>
<p>§ 61 Verbot übermässiger Einwirkungen</p> <p>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.</p> <p>² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Artikel 684 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.</p>	<p>§ 61 Aufgehoben.</p>
<p>§ 62 Terrainauffüllungen und Abgrabungen</p>	

¹⁾ zur Zeit: SN 521.500, Ausgabe 1988.

²⁾ zur Zeit: SN 521 500, Ausgabe 2009.

³⁾ Procap Bauberatungsstelle für die Kantone Aargau und Solothurn, Froburgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten.

⁴⁾ Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn, Froburgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten.

<p>¹ Bei Terrinauffüllungen 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.</p> <p>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).</p>	<p>¹ Bei Terrinauffüllungen 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 (Anhang I, Figur 21).</p> <p>² An der Grenze darf eine Stützmauer von maximal 0,50 m Höhe errichtet werden. Zurückgesetzte Mauern dürfen bergseitig die von der Grenze in einer Neigung von 2:3 gezogene Böschungslinie höchstens um 0,50 m überragen. Talseitig darf das gestaltete Terrain höchstens 0,50 m unter der von der Grenze aus gezogenen Böschungslinie liegen (Anhang I, Figur 21).</p> <p>³ Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p>
<p>3.13. Natur- und Heimatschutz</p>	<p>3.13. Gestaltung</p>
<p>§ 63 Gestaltung</p> <p>¹ Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen, haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.</p> <p>² Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten.</p>	<p>§ 63 Allgemeines</p> <p>¹ Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.</p> <p>³ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁴ <i>Aufgehoben.</i></p>
	<p>§ 63^{bis} Terrainveränderungen</p> <p>¹ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang (über 8% Neigung) nicht mehr als 1,5 m überragen.</p>

	<p>² Ausgenommen von den Beschränkungen gemäss Abs. 1 sind kleinere Terrainvertiefungen, wie einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte, entlang Fassaden von Untergeschossen.</p> <p>³ Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen maximal einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens aber insgesamt 6 m ausmachen. Im übrigen Bereich dürfen Fassaden von Untergeschossen unterhalb der Fassadenlinie nicht in Erscheinung treten.</p>
<p>§ 64 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>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.</p> <p>² Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (vgl. Zeichnung Anhang VII).</p> <p>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.</p> <p>⁴ Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Absatz 2 nicht. Vorbehalten bleiben Einschränkungen der Flächen in Gebieten, die für das historische Ortsbild von Bedeutung sind.</p>	<p>² Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (vgl. Anhang I, Figur 22).</p>
<p>§ 64^{bis} Reklamen</p> <p>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.</p> <p>² Reklamen, welche sich auf Liegenschaften beziehen, wo sie angebracht sind</p>	

<p>(Eigenreklamen), sind in der Regel parallel an den Hausfassaden anzubringen.</p> <p>³ Fremdreklamen sind nur an öffentlichen, von der örtlichen Baubehörde bewilligten Anschlagstellen zulässig.</p> <p>⁴ Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Strassenverkehr.</p>	<p>³ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bundes über den Strassenverkehr.</p>
<p>§ 70 Verhältnis zum bisherigen Recht</p> <p>¹ Gemeindereglemente sind aufgehoben, soweit sie dieser Verordnung widersprechen.</p> <p>² Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 über die Berechnung der Ausnützungsziffer (§ 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 Ausnützung bestehenden Bauvolumens erwünscht ist und die zukünftige Nutzungsplanung nicht nachteilig beeinflusst wird.</p> <p>³ Die Gemeinden haben ihre Nutzungspläne und Reglemente möglichst rasch, spätestens aber innert 5 Jahren dem neuen Recht anzupassen.</p>	<p>² Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die bestehenden Bestimmungen über die Nutzungsziffern (§§ 34 - 37, § 5 Absatz 1 litera h und k), die Untergeschosse (§ 17), Dachausbau und Attika (§ 17^{bis}), die Gebäudelänge (§ 21), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22 - 25 und 28), die Höhenbegrenzungen (§§ 18 und 19) sowie die Anhänge I - III in Kraft. Die neuen Bestimmungen über den Transport der Nutzungsziffern (§ 38), den Nutzungsbonus (§ 39) sowie betreffend die Parzellierung (§ 40) sind bis zur Revision der Zonenpläne erst sinngemäss anzuwenden.</p> <p>³ Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne und -reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen.</p>
<p>Anhänge</p>	
<p>1 Geschoszahl und Gebäudehöhe</p>	<p>1 Skizzen (<i>geändert</i>)</p>
<p>2 Grenz- und Gebäudeabstände</p>	<p>2 Grenz- und Gebäudeabstände (<i>geändert</i>)</p>
<p>3 Ausnützungsziffer</p>	<p>3 Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42) (<i>geändert</i>)</p>
<p>4 Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42)</p>	<p>4 Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts (<i>geändert</i>)</p>
<p>5 Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zufahrt und Ausfahrt</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>

6 Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften (§ 62)	<i>aufgehoben</i>
7 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64)	<i>aufgehoben</i>
8 Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts	<i>aufgehoben</i>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.
	Solothurn, ... Im Namen des Kantonsrates Christian Imark Kantonsratspräsident Fritz Brechbühl Ratssekretär Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum.

<p>§ 40 2. Baulinien</p> <p>¹ Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und Hecken. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern.</p> <p>² Neben den Baulinien kann der Erschliessungsplan Vorbaulinien enthalten. Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, können ohne Mehrwertsverzicht um- und ausgebaut werden.</p> <p>³ Rückwärtige Baulinien bestimmen das von Bauten freizuhaltende Hintergelände.</p> <p>⁴ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten (§ 44 Abs. 2).</p> <p>⁵ Für Bauten unter der Erde und für oberirdische Bauteile, wie einzelne Geschosse und Arkaden, sowie für Garagen können besondere Baulinien festgelegt werden.</p> <p>⁶ Die relativen Baulinien begrenzen längs Verkehrsanlagen die Flächen, wo Bauten und bauliche Anlagen nur erstellt werden dürfen, wenn Personen und Sachen gegen die schädlichen Auswirkungen der Verkehrsanlagen genügend geschützt werden.</p>	<p>¹ Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Hecken sowie Bauzonengrenzen. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern.</p>
<p>§ 131 2. Kantonale Bauverordnung</p> <p>¹ Der Kantonsrat erlässt eine kantonale Bauverordnung¹⁾, die unter Vorbehalt von § 133 für alle Gemeinden gilt.</p> <p>² Er regelt darin im Rahmen der §§ 134–148 namentlich:</p> <p>a) das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle;</p> <p>b) die Gestaltung der Bauten (Höhe, Länge und Tiefe);</p>	

¹⁾ Fassung vom 17. Mai 1992; GS 92, 475. Vgl. BGS [711.61](#).

<p>c) die Bauabstände (offene und geschlossene Bauweise);</p> <p>d) die Überbauungs- und die Ausnützungsziffer;</p> <p>e) die Anforderungen der Bauten an Festigkeit, Sicherheit und Gesundheit;</p> <p>f) die baulichen Massnahmen, die geeignet sind, Energie zu sparen;</p> <p>g) den Schutz der Umgebung vor Beeinträchtigungen;</p> <p>h) die Erstellung von Abstellflächen, Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsräumen;</p> <p>i) den Schutz gegen Unfälle bei Bauarbeiten;</p> <p>j) den Unterhalt und die Verbesserung bestehender Bauten und Anlagen.</p>	<p>d) die Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;</p>
<p>§ 143^{bis} 4. Behindertengerechtes Bauen</p> <p>¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei der Erstellung und bei der Erneuerung so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten müssen alle Wohnungen eines Geschosses behindertengerecht zugänglich sein. Sämtliche Wohnungen müssen so konzipiert sein, dass sie ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können.</p> <p>³ Im Übrigen gilt die Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen¹⁾, insbesondere deren Grundsätze über die Verhältnismässigkeit bei der Erneuerung von Bauten.</p>	<p>§ 143^{bis} 4. Hindernisfreies Bauen</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten müssen alle Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sein. Sämtliche Wohnungen müssen so konzipiert sein, dass sie ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können.</p>
	<p>§ 158^{bis} e) Nutzungsziffern und Gebäudehöhen</p> <p>¹ Bis zur Revision der Zonenpläne bleiben die bestehenden Bestimmungen über die Nutzungsziffern und die Gebäudehöhen (§§ 29 Absatz 2 und 131 Absatz 2 li-</p>

¹⁾ SR [151.3](#) und SR [151.31](#).

	tera d) in Kraft.
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.
	Solothurn, ... Im Namen des Kantonsrates Christian Imark Kantonsratspräsident Fritz Brechbühl Ratssekretär Dieser Beschluss unterliegt dem ... Referendum.