

Kantonsratsbeschluss

Vom 5. September 2012

Nr. RG 095a/2012

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV)

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf § 131 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978¹⁾

nach Kenntnisnahme 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 gemeindeinterner Beschwerdeweg ist ausgeschlossen.

§ 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 Massnahmenachweis 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 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.

§ 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:

¹⁾ BGS [711.1](#).

²⁾ BGS [711.61](#).

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, insbesondere bei Solaranlagen und Wärmepumpen sowie Fassadenisolationen bei bestehenden Gebäuden gemäss § 56^{bis}. 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 Attikageschosse (Anhang I, Figur 1).

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.

§ 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 1,2 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 1,2 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 Geschossezahlen und Fassadenhöhen (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Gemeinden können minimale Geschossezahlen und Fassadenhöhen festlegen. Wo sie nichts anderes bestimmen, darf die maximal zulässige Geschoszahl in der Zone für zweigeschossige Bauten nicht und in den übrigen Zonen um nicht mehr als 1 Geschoss 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).

§ 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 Geschosszahl 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 anderen Zone gilt der Grenzabstand nach § 22. Er beträgt mindestens 10 m. Dieser Abstand darf von auskragenden, nicht abgestützten Vordächern über Toren und Einfahrten um maximal 5 m unterschritten werden. 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 4 m 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).

§ 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

$$\text{ÜZ} = \text{aGbF}/\text{aGSF}$$

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

$$\text{GZ} = \text{aGrF}/\text{aGSF}$$

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

$$\text{GFZ} = \text{sGF}/\text{aGSF}$$

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 1,2 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

$$\text{BMZ} = \text{BVm}/\text{aGSF}$$

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 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.

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.

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%. Bei einer Verbesserung von 100% beträgt dieser Bonus 15%.

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, die Flächen von Velounterständen sowie 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 Begehrbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein.

§ 49 Abs. 3 (geändert)

³ Bei Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Strassen darf die Böschungseigung 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⁾ Zur Zeit: SN 640.281, Ausgabe 01.02.2006.

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 verfügt 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.

³ Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche die Fachstelle für hindernisfreies Bauen²⁾ beiziehen.

§ 59

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

§ 61

Aufgehoben.

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

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).

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 Absatz 1 sind kleinere Terrainvertiefungen entlang der Fassaden von Untergeschossen, wie einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte.

³ Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ihre Länge darf insgesamt aber höchstens 6 m betragen. Im übrigen Bereich dürfen Fassaden von Untergeschossen unterhalb der Fassadenlinie nicht in Erscheinung treten.

§ 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.

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

²⁾ Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn, Frobürgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten.

§ 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 Buchstaben 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 Terrinauffüllungen 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.

Im Namen des Kantonsrats

Christian Imark
Präsident

Fritz Brechbühl
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Verteiler

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
Volkswirtschaftsdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Staatskanzlei (ENG, STU, ROL)
GS
BGS
Amtsblatt (Referendum)
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentsdienste (749/2012)