

Baureglement

vom 08. April 2024

Vorlage an die Gemeindeversammlung
vom 08. April 2024

Inhaltsverzeichnis

I.	Formelle Vorschriften	2
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	2
§ 2	Zuständigkeiten	2
§ 3	Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren	2
§ 4	Voranfragen	3
§ 5	Gebühren	3
§ 6	Baugesuch	3
§ 7	Kontrollen, Mitteilungspflicht	3
§ 8	Sicherheit	4
§ 9	Abstellräume	4
§ 10	Solaranlagen	4
II.	Bauvorschriften	5
§ 11	Bepflanzungen und Verkehrssicherheit	5
§ 12	Bankett, Einfriedungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen	5
§ 13	Abstellplätze und Garagenvorplätze	6
§ 14	Benutzung öffentlichen Grundes	7
§ 15	Anlagen zur Abfallentsorgung	7
§ 16	Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung	7
§ 17	Fassaden- und Dachgestaltung	8
§ 18	Werkleitungen	8
§ 19	Brandruinen / Abbruchobjekte / unvollendete Bauten	8
§ 20	Reklame	8
§ 21	Fassaden- und Aussenbeleuchtung	9
§ 22	Ausnahmebewilligung	9
III.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	9
§ 23	Verfahren	10
§ 24	Inkrafttreten	10
§ 25	Aufhebung widersprechende, früherer Bestimmungen	10
IV.	Genehmigungsvermerk	10

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978, Stand 1. März 2013, erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil folgende Vorschriften:

I. Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Mümliswil-Ramiswil. Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, den Bauzonenplänen, dem Gesamtplan, dem Plan Naturgefahren, dem Generellen Entwässerungsplan (GEP), Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 3 Weitere Reglemente Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Zuständigkeiten

- 1 Baubehörde (§ 135 PBG) Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baubehörde. Die Baubehörde ist die Baukommission Mümliswil-Ramiswil. In einschlägigen Fällen kann die Baubehörde die zuständigen Gemeindekommissionen und öffentlichen Werke beiziehen.
- 2 Bauten ausserhalb der Bauzone (§ 38^{bis} PBG) Ausserhalb der Bauzone braucht es neben der Bewilligung der Baubehörde auch die Zustimmung des Bau- und Justizdepartements.
- 3 Beizug von Fachleuten Die Baubehörde kann bei Bedarf externe Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten gehen zu Lasten der Baugesuchstellenden.

§ 3 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- 1 Einsprachen (§ 8 KBV) Einsprachen gegen publizierte Bauvorhaben sind innerhalb der Auflagefrist der Baubehörde einzureichen. Sie haben in Papierform schriftlich zu erfolgen und müssen zwingend einen Antrag und eine Begründung enthalten. Erfüllt die Einsprache nicht die zwingend notwendigen Punkte, so wird durch die Baubehörde nicht auf die Einsprache eingetreten.
- 2 Beschwerden (§ 2 KBV) Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen und müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

§ 4 **Voranfragen**

- 1 Vorentscheid Wünscht die Bauherrschaft vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baubehörde um einen Vorentscheid ersuchen. Die Beantwortung einer Voranfrage bindet die Baubehörde in einem nachfolgenden Verfahren nicht. Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gesuchstellenden.

§ 5 **Gebühren**

- 1 Gebühren Die Baubehörde erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren.
Die Gebühren sind im Gebührenreglement der Einwohnergemeinde festgelegt.

§ 6 **Baugesuch**

- 1 Form Für die Baugesuche sind die bei der Gemeinde erhältlichen offiziellen Formulare zu verwenden. Die Baugesuche sind an die Gemeindeverwaltung zuhanden der Baubehörde zu richten.
Die Baugesuche inkl. allen erforderlichen Plänen und Unterlagen sind in der erforderlichen Anzahl in Papierform und unterzeichnet einzureichen.
- 2 Inhalt Baugesuche haben die in der KBV §5 Abs.1 sowie § 6 aufgeführten Angaben zu enthalten. Zudem kann die Baubehörde einen Finanzierungsnachweis verlangen.

§ 7 **Kontrollen, Mitteilungspflicht**

- 1 Kontrollen Die Baubehörde vollzieht die in der eidgenössischen und kantonalen Bau- und Umweltschutzgesetzgebung und die im Baureglement der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil vorgesehenen Prüfungen der Nachweise und die Baukontrollen. Sie hat vor Baubeginn insbesondere das Schnurgerüst zu kontrollieren.
- 2 Meldungen (§ 12 KBV) Die Bauherrschaft muss folgende Verfahrensstadien der Baubehörde mind. 24 Stunden im Voraus melden:
- Baubeginn
 - Schnurgerüst und Höhe der Bodenplatte: Abnahme durch Geometer auf Kosten der Bauherrschaft und Meldung an die Baubehörde.
 - Fertigstellen der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen: Meldung durch die Bauherrschaft oder durch den Architekten/die Architektin resp. den Ingenieur/die Ingenieurin an die Werk- und Umweltschutzkommission.
 - Kanalisation: Abnahme- und Einmessbereitschaft des Leitungsanschlusses an die öffentliche Leitung (erstellter Anschluss ohne Weiterführung der Leitung, Anschluss muss einsehbar sein) sowie des Leitungsverlaufs inkl. Schächte. Die Leitungen dürfen erst nach der Abnahme und dem Einmessen eingedeckt werden. Versäumt die Bauherrschaft die Meldung der Abnahme und des Einmessens des Leitungsanschlusses bzw. der gesamten Leitungen an die Werk- und Umweltschutzkommission, müssen die betroffenen Leitungsabschnitte auf Kosten der Bauherrschaft mittels Kanalfernsehaufnahmen kontrolliert oder je nach Ausgangslage wieder freigelegt werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Leitungen bis zum öffentlichen Anschluss auf Dichtigkeit zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- e) Wasser: Abnahme- und Einmessbereitschaft des Leitungsanschlusses an die öffentliche Leitung (erstellter Anschluss ohne Weiterführung der Leitung, Anschluss muss einsehbar sein) sowie des Leitungsverlaufs und der Hauseinführung. Die Leitungen dürfen erst nach der Abnahme und dem Einmessen eingedeckt werden. Versäumt die Bauherrschaft die Meldung der Abnahme und des Einmessens des Leitungsanschlusses bzw. der gesamten Leitungen an die Werk- und Umweltschutzkommission, müssen die betroffenen Leitungsabschnitte auf Kosten der Bauherrschaft wieder freigelegt werden. Bei der Verwendung von Kunststoffleitungen muss ein Leckortungsband verlegt werden. Der Wassermesser ist an einem geeigneten, leicht zugänglichen und frostsicheren Platz zu installieren. Grundsätzlich ist der Wassermesser unmittelbar nach dem Hauptabstellhahn anzubringen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- f) Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes und Kontrolle des Einbaus der Schutzraumbauteile: Meldung durch beauftragte/n Ingenieur/in an Baubehörde.
- g) Rohbauvollendung
- h) Beginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrenzen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse): Meldung durch die Bauherrschaft resp. Architekt/in oder Gartenbauunternehmer/in an die Baubehörde.
- i) Vollendung des Gebäudes, insbesondere Schutzraum: Meldung durch die Bauherrschaft oder durch den Architekten/die Architektin an die Baubehörde.
- j) Bezugsbereitschaft
- k) Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde.
- l) Die Selbstdeklaration der obligatorischen Meldungen ist nach Abschluss des Bauvorhabens an die Baubehörde zu senden.

§ 8**Sicherheit**

1 Sicherheit

Betreffend Unfallverhütung sind die Vorschriften der SUVA sowie die Richtlinien der schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu zu beachten und zu befolgen. Ab 100 cm Absturzhöhe ist ein Schutzelement erforderlich. Die Absturzsicherungen sind zwingend gemäss der entsprechenden bfu-Richtlinie sowie der SIA-Norm 358 auszuführen.

§ 9**Abstellräume**

1 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

Bei Mehrfamilienhäusern sind nach Möglichkeit in jeder Wohnung ein separater Abstellraum oder entsprechende Einbauschränke zu erstellen.

Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m² pro Wohnung aufzuweisen.

Sie haben Keller- oder Estrichabteile von durchschnittlich mindestens 4 m² Grundfläche pro Wohnung aufzuweisen.

§ 10**Solaranlagen**

1 Baubewilligungspflicht / Meldepflicht

Die Baubewilligungspflicht resp. Meldepflicht ist in § 14 des Zonenreglements der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil festgehalten.

2 Gesuch

Wenn ein Baugesuch notwendig ist, sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn ein Situationsplan, ein Fassadenansichtsplan, ein Dachaufsichtsplan sowie ein Baubeschrieb einzureichen. Dabei ist das kantonale «Formular zur Meldung von Solaranlagen» zu verwenden.

II. Bauvorschriften

§ 11 Bepflanzungen und Verkehrssicherheit

- 1 Verkehrser-schliessung Die Baubehörde kann Breite und Ausführungsart der Zufahrt von und zu der öffentlichen Erschliessung vorschreiben.
- 2 Verkehrs-sicherheit Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen sowie privaten Ein- und Ausfahrten dürfen die Sichtverhältnisse durch Bepflanzungen, parkierte Fahrzeuge, Beschilderungen, Container, Einfriedigungen, Böschungen oder dergleichen nicht behindert werden. Die Baubehörde legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung fest, soweit im Erschliessungsplan keine Sichtzone festgelegt worden ist (§ 50 KBV). In der Höhe ist der Bereich zwischen 0.50 m und 3.00 m freizuhalten. Ergänzend gilt § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr.
- 3 Bepflanzung entlang öffentlicher Strassen Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausragen, sind von der Eigentümerschaft bis auf eine Höhe von 4.20 m aufzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
Die Baubehörde ist berechtigt, nach vorausgegangener Information und Fristsetzung und anschliessender Verfügung das Zurückschneiden auf Kosten der Eigentümerschaft durch einen Dritten ausführen zu lassen.
Die Funktion der Strassenbeleuchtung, sowie Verkehrssignale, Strassentafeln und Hydranten dürfen nicht durch Bäume und Sträucher beeinträchtigt werden.

§ 12 Bankett, Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen

- 1 Bankett (§ 49 KBV) An Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn oder Trottoir und der Einfriedigung (z.B. Gartenmauer, Lebhag, Zaun) jederzeit ein Abstand von mindestens 0.50 m (Bankett) einzuhalten. Pflanzen/Sträucher sind entsprechend zu pflegen und regelmässig zurückzuschneiden. Die Bankette sind von der Grundeigentümerschaft zu unterhalten. Die Gemeinde ist nicht zur Übernahme des Banketts verpflichtet.
Werden an öffentliche Strassen oder Flurwege anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.
- 2 Höhen Die Höhe einer Einfriedigung darf entlang von Gemeindestrassen 2.00 m (gemessen ab Oberkante Strassenbelag) nicht übersteigen. Dies gilt für eine Tiefe von mind. 3 m ab Strassen-/Trottoirgrenze. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Sichtbermen.
- 4 Terrinauffüllungen und Abgrabungen / Stützmauern Auf der Strassenseite muss 0.50 m für das Bankett freigelassen werden. Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang von Gemeindestrassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zur Breite) nicht übersteigen. Die zulässige Höhe von Stützmauern (insbesondere bei Terrassierungen) wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt, in der Regel sollen diese aber nicht höher als 1.00 m (gemessen ab Oberkante Trottoir- bzw. Strassenbelag) sein. Dies gilt für eine Tiefe von mind. 3 m ab Strassen-/Trottoirgrenze. Die Sichtzonen sind (gemäss Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung) in jedem Fall einzuhalten.
- 5 Kantonsstrassen Bezüglich Einfriedigungen, Terrinauffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern entlang von Kantonsstrassen gilt § 49 KBV.

- 6 Tiefe zur Strassenlinie Vorplätze vor Garagen sowie Abstellplätze, müssen von der bestehenden bzw. projektierten Strassen- oder Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinie kleiner als 6.00 m ist. In topographisch schwierigen Verhältnissen kann die Baubehörde Ausnahmen bis mind. 5 m bewilligen.
- 7 Anforderungen an Garagenzufahrten und Abstellplätze (§ 42, 53 KBV) Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden.
Für Rampen von Garageneinfahrten gilt die kantonale Bauverordnung (§ 53, Abs. 4 sowie Anhang V).
Ausfahrten, die bei einem späteren Ausbau der Strasse angepasst oder aufgehoben werden müssen, weil sie den oben genannten Vorschriften nicht mehr genügen, dürfen nur gegen Revers bewilligt werden.
Für Bauten an Kantonsstrassen gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 8 Entwässerung Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen oder zu entwässern, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 9 Reinigung der Strassen Stark verschmutzte Strassen sind von den Verursachenden umgehend zu reinigen.

§ 14 Benetzung öffentlichen Grundes

- 1 Inanspruchnahme (§ 66 KBV) Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Für die Inanspruchnahme kann eine Gebühr, die dem Umfang der Nutzung entspricht, erhoben werden.
- 2 Baustopp (§ 150 BPG) Bauliche Anlagen, die ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden, sind auf Verfügung der Baubehörde unverzüglich einzustellen.
Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
- 3 Verschleiss / Verschmutzung Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung von Gemeindestrassen, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, haben die Verursachenden zu beheben. Kommen sie dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten auf Kosten des Verursachers vollstrecken lassen.

§ 15 Anlagen zur Abfallentsorgung

- 1 Gemeinsame Anlagen (§ 43 KBV) Die Baubehörde kann beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sowie bei Bauten, die nicht direkt an eine öffentlichen Strasse anstossen, an geeigneter Stelle gemeinsame, gut zu gestaltende Container-Standorte festlegen, die von den Benützenden sachgerecht zu unterhalten sind.

§ 16 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung

- 1 Terrainveränderung (§ 63^{bis} KBV) Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Umgebung auszuführen.
- 2 Neubauten Häuser in Hanglagen müssen in Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass nur ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen.

- 3 Umgebungsgestaltung Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt. Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Erschliessung, Böschung, Mauern, Treppen, Einfriedungen sowie geplante Hochstammbäume) sind in einem Plan darzustellen. Soweit erforderlich, ist mit dem Baugesuch ein Plan der geplanten Umgebungsgestaltung mit Höhenkoten einzureichen. Dieser ist mit der Baubehörde abzusprechen, zu publizieren und mit dem Baugesuch zu genehmigen.
- 4 Steingärten Die Bestimmungen für Steingärten richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

§ 17 Fassaden- und Dachgestaltung

- 1 Fassade- und Dachgestaltung Bei der Fassaden- und Dachgestaltung ist auf die Umgebung angemessen Rücksicht zu nehmen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.

§ 18 Werkleitungen

- 1 Unterirdische Verlegung Im Interesse des Orts- oder Quartierbildes verpflichtet die Gemeinde die Werkeigentümerschaft, im Rahmen von Neuerschliessungen oder im Zusammenhang mit Gesamt-sanierungen von Strassen und/oder Werken, ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen.
- 2 Verlegung öffentlicher Werkleitungen Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Auf Privatgrundstücken sind öffentliche Werkleitungen als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, sofern sie nicht in genehmigten Nutzungsplänen dargestellt sind.

§ 19 Brandruinen / Abbruchobjekte / unvollendete Bauten

- 1 Entfernung / Wiederherstellung Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerten Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer angemessenen, von der Baubehörde festzulegenden Frist, zu entfernen oder wiederherzustellen.
- 2 Gestaltung / Sicherheit Die Baubehörde kann bei Brandruinen, Abbruchobjekten, vernachlässigten Gebäuden oder unvollendeten Bauten, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören oder ein allgemeines Sicherheitsrisiko darstellen, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht eine Instandstellung, ein Abbruch oder Wiederaufbau in absehbarer Zeit nachgewiesen wird.
Im Übrigen gelten die §§ 54 und 63 KBV.

§ 20 Reklame

- 1 Zulässigkeit (§ 64^{bis} KBV) Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter des Landschafts-, Orts- oder Strassenbildes nicht beeinträchtigen, zulässig.
Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Reklamen sind während der Nacht (22.00 bis 6.00) auszuschalten.
Die Baubehörde kann verfügen, dass grell wirkende beleuchtete Reklamen entsprechend in der Lichtstärke zu reduzieren sind.
- 2 Baugesuch Für Reklamen ist ein Baugesuch notwendig (gemäss KBV § 3).

§ 21 Fassaden- und Aussenbeleuchtung

- 1 Fassaden- und Aussenbeleuchtung Bewilligungsinstanz für Fassadenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen ist die Baubehörde.
Es gilt der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn».

§ 22 Ausnahmewilligung

- 1 Ausnahmewilligung Für Ausnahmewilligungen gelten die Bestimmungen gemäss § 138 PBG.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 23**Verfahren**

1 Erlass

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

§ 24**Inkrafttreten**

1 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 Hängige
Verfahren

Ist bei Inkrafttreten dieses Reglements in einem Verfahren nicht rechtskräftig entschieden, so sind die Vorschriften dieses Reglements auf das hängige Verfahren anwendbar.

§ 25**Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen**1 Frühere
Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 4. Dezember 2000, aufgehoben.

IV. Genehmigungsvermerk

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Mümliswil-Ramiswil am 08. April 2024.

Gemeindepräsident
Kurt Bloch

Gemeindeschreiberin
Melinda Hüsler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr.vom.....

Publiziert im Amtsblatt Nr.vom.....