



Baureglement
der Einwohnergemeinde
Kappel

Inhaltsverzeichnis

I.	FORMELLE VORSCHRIFTEN	3
§ 1	Zweck/Geltungsbereich	3
§ 2	Zuständigkeiten	3
§ 3	Widerrechtliches Handeln	3
§ 4	Baugesuch und Publikationsorgan	4
§ 5	Voranfrage.....	4
§ 6	Solaranlagen	4
§ 7	Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren	5
§ 8	Mitteilungspflicht und Baukontrolle	5
§ 9	Gebührenpflicht und Erschliessungsbeiträge	6
II.	BAUVORSCHRIFTEN	7
1.	Sicherheit und Gesundheit	7
§ 10	Bauruinen, verfallene Gebäude	7
§ 11	Bauabfälle und Bauen auf Verdachtsflächen	7
§ 12	Retention und Versickerung.....	7
§ 13	Zentrale Abfallcontainerplätze	8
§ 14	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	8
2.	Verkehr	8
§ 15	Bepflanzungen und Sichtzonen	8
§ 16	Einfriedigungen und Stützmauern	9
§ 17	Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42 KBV)	9
3.	Gestaltungsvorschriften	10
§ 18	Baugestaltung	10
§ 19	Umgebungsgestaltung.....	11
§ 20	Gestaltung von Solaranlagen.....	11
4.	Weitere Vorschriften	12
§ 21	Antennen und Empfangsanlagen.....	12
§ 22	Eigen- und Fremdreklamen.....	12
§ 23	Bauarbeiten entlang von Fliessgewässern.....	12
§ 24	Terrainveränderungen.....	12
§ 25	Ausnahmebewilligung.....	13
III.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	13
§ 26	Verfahren	13
§ 27	Inkrafttreten und Übergangsrecht	13
§ 28	Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen.....	13
IV.	GENEHMIGUNGSVERMERK	14
ANHANG	15	
Anhang 1: Baugebühren	15	

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978 erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kappel folgende Vorschriften:

I. FORMELLE VORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck/Geltungsbereich

- 1 *Zweck und Geltung* Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über das Bauen in der Einwohnergemeinde Kappel. Soweit dieses Reglement keine eigenen Bestimmungen aufstellt, gelten die Erlasse über das Bau- und Planungsrecht des Kantons Solothurn.
- 2 *Baurechtliche Grundordnung* Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Kappel.
- 3 *Reglemente* Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Zuständigkeiten

- 1 *Baubehörde (§ 135 PBG)* Die Anwendung des Bau- und Zonenreglements, des PBG und der KBV ist Sache der Bau-/Planungskommission, die als Baubehörde amtet (§ 2 KBV). Subsidiär ist die Bauverwaltung zuständig, soweit das Baureglement dies vorsieht. Bei Investitionsvolumen für Bauvorhaben ohne Einsprachen von unter CHF 50'000.00 ist die Bauverwaltung zuständig. In den übrigen Fällen und bei Vorliegen von Einsprachen oder bei Ausnahmegesuchen ist zwingend die Bau-/Planungskommission zuständig.
- 2 *Beizug von Fachpersonen* Die Baubehörde kann bei Bedarf Fachpersonen beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten des Beizugs von Fachpersonen gehen zu Lasten des Gesuchstellenden.
- 3 *Bauten ausserhalb Bauzone (§ 38 PBG)* Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind neben der kommunalen Baubehörde auch die kantonalen Fachstellen Bewilligungsinstanz.

§ 3 Widerrechtliches Handeln

- 1 *Erläss* Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar.

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

§ 4 Baugesuch und Publikationsorgan

- 1 *Baueingabe*
(§ 6 KBV) Für Baueingaben sind die entsprechenden Formulare der Bauverwaltung zu verwenden. Baupläne haben den Normen der Schweizerischen Normvereinigung SNV und des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins SIA 400:2000 zu entsprechen. Freihandzeichnungen (unmassstäblich, ohne eingetragene Masse etc.) sind nicht gestattet.
- 2 *Baugesuche*
(§ 5 KBV) Baugesuche mit allen notwendigen Nebengesuchen sind im Doppel und originalunterzeichnet bei der Verwaltung einzureichen. Baugesuchformulare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.
- 3 *Inhalt*
(§ 5 Abs. 1 KBV) Das Gesuch hat die in der kantonalen Bauverordnung vorgesehenen Angaben zu enthalten. Zusätzlich hat das Baugesuch Folgendes zu enthalten:
 - Angabe eines vom zuständigen Geometer versicherten Höhen Bezugspunkts in Meereshöhe sowie - bei Gebäuden - die EG-Kote in Meereshöhe;
 - Situationsplan 1:500 mit Bezeichnung und Vermessung des Bauvorhabens;
 - Aktueller Grundbuchauszug (die Baubehörde kann in besonderen Fällen, insbesondere bei Kleinbauten, darauf verzichten);
 - Entwässerungsplan (Meteor- und Abwasser);
 - bei Projekten in Hanglage: Situationsplan mit Bezeichnung der Höhenkurven des gewachsenen Terrains;
 - Umgebungsplan 1:100; Die Umgebungsgestaltung muss mit dem Baugesuch eingereicht werden und Angaben zur Bepflanzung, Stützmauern, Terrainveränderungen, Auffüllungen, Höhen- und Terrainkoten (best. und neu) und Platzgestaltungen beinhalten.
- 4 *Zusätzliche Angaben*
(§ 5 Abs. 2 KBV) Die Baubehörde kann für die Vervollständigung eines Baugesuchs zusätzliche Angaben verlangen, wie (nicht abschliessend):
 - Verbindliches Farbmuster;
 - Energie-/Lärmnachweis;
 - Finanzierungsnachweis.
- 5 *Baupublikation* Publikationsorgan ist der amtliche Anzeiger der Bezirke Thal, Gäu, Olten und bei Baugesuchen ausserhalb der Bauzone das kantonale Amtsblatt.

§ 5 Voranfrage

- 1 *Voranfrage* Die Bauherrschaft bzw. die Architektin/der Architekt kann vor der Ausarbeitung eines Projektes grundsätzliche Fragen betreffend Baumöglichkeiten kostenpflichtig durch die Baubehörde abklären lassen (Voranfrage). Die zur Voranfrage gehörenden Unterlagen (Vorprojekt) sind im Doppel einzureichen.

§ 6 Solaranlagen

- 1 *Gesuch* Bei Solaranlagen hat die Baubehörde zu prüfen, ob eine Anlage baubewilligungs- oder meldepflichtig ist. Zu diesem Zweck 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.

- 2 *Meldepflicht* Bauvorhaben, welche gemäss Art. 18a RPG genügend angepasst sind, bedürfen keiner Baubewilligung.
- 3 *Baubewilligungspflicht* Eine Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 18a RPG, Art. 32a RPV und E-2.5 des kantonalen Richtplans.

§ 7 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- 1 *Einsprachen*
(§ 8 KBV) Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der in der Baupublikation angegebenen Auflagefrist schriftlich und begründet der Baubehörde einzureichen.
- 2 *Beschwerden*
(§ 9 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.

§ 8 Mitteilungspflicht und Baukontrolle

- 1 *Meldung*
(§ 12 KBV) Die Bauherrschaft bzw. die Architektin/der Architekt hat der Baubehörde folgende Baustadien mind. zwei Tage im Voraus zu melden:
- Baubeginn;
 - Errichtung des Schnurgerüsts (Meldung direkt an den zuständigen Kreisgeometer);
 - Armierung der Schutzräume;
 - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);
 - Vollendung des Rohbaus;
 - Vollendung des Baus (Bauabnahme);
 - Endabnahme nach Vollendung der Umgebungsarbeiten;
 - Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person der Bauherrschaft, der Grundeigentümerschaft oder der verantwortlichen Fachperson ein, so ist dies der Baubehörde innert 30 Tagen schriftlich mitzuteilen;
 - Wesentliche Änderungen am Bauvorhaben müssen vor der Ausführung zur Bewilligung an die Bau-/Planungskommission eingereicht werden;
 - Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde.
- 2 *Baukontrolle*
(§§ 5, 6 und 65 KBV) Auf Verlangen der Baubehörde hat die Bauherrschaft bzw. die Architektin/der Architekt anerkannte Fachleute und Experten für die Prüfung, den Nachweis, dessen Kontrolle und die Überwachung am Bau folgender baulicher Massnahmen und Vorschriften auf eigene Kosten zu beauftragen, insbesondere:

- Für die Bauschutt- und Bauabfallentsorgung sowie die Einhaltung der Luft- und Baulärm-Richtlinie ist das Umwelt-Baustelleninspektorat des Kanton Solothurn³ beizuziehen;
 - Bodenschutz beim Bauen (Verordnung über Belastungen des Bodens, VBBo⁴);
 - Energietechnischer Massnahmen;
 - Lärmschutzmassnahmen;
 - Gewässerschutz/Entwässerung/Versickerung;
 - Umgebungsgestaltung;
 - Neophytenbekämpfung (Für die Bekämpfung von Neophyten ist die Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn beizuziehen.⁵).
- 3 *Private Hausanschlussleitungen* Gestützt auf die kantonale Gesetzgebung und auf die kommunalen Reglemente lässt die Einwohnergemeinde Kappel sämtliche neuen Anschlüsse an die öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen kontrollieren und einmessen und erstellt über sämtliche privaten Wasser-, Abwasserleitungen einschliesslich allfälliger Versickerungsanlagen sowie deren Zuleitungen einen Kataster.
- Die Einwohnergemeinde Kappel hat die Firma SPI Ingenieure und Planer AG beauftragt, diese Leistungen zu erbringen. Die anfallenden Kosten für die Kontrolle, Abnahme und Einmessen der privaten Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser) sowie deren Zuleitungen gehen zu Lasten des Verursachers resp. des Bauherrn und werden separat in Rechnung gestellt.
- 4 *Bauabschluss*
(§§ 10 – 14 KBV) Die Bauarbeiten sind innert nützlicher Frist zu vollenden. Andernfalls kann die Baubehörde eine Frist anordnen und Massnahmen zur Vollendung der Bauarbeiten verfügen.

§ 9 Gebührenpflicht und Erschliessungsbeiträge

- 1 *Gebührenpflicht* Die Gemeinde erhebt Gebühren für Voranfragen, die Beurteilung von Baugesuchen, Baubewilligungen, die Kontrollen und die Überwachung der Bauten sowie für die Beurteilung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen und den Beizug externer Fachleute. Die Baugebühren sind im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 2 *Kostenvorschuss* Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.
- 3 *Erschliessungsbeiträge* Es wird auf § 9, Abs. 6 KBV verwiesen.

³ <https://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/bauen/kontrolle-von-umweltauflagen/>

⁴ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19981783/index.html>

⁵ https://www.so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W_1/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf

II. BAUVORSCHRIFTEN

1. Sicherheit und Gesundheit

§ 10 Bauruinen, verwaarloste Gebäude

- 1 *Grundsatz*
(§ 54 und § 60 KBV)
Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innerhalb einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wieder herzustellen.
- 2 *Gestaltung*
Die Baubehörde kann bei Brandruinen, Abbruchobjekten oder vernachlässigten Gebäuden, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht eine Instandstellung, ein Abbruch oder Wiederaufbau in absehbarer Zeit nachgewiesen wird.
- 3 *Erhaltenswerte, schützenswerte Gebäude*
Bei den erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden darf der Abbruch nur bewilligt werden, wenn die Erstellung einer Ersatzbaute finanziell gesichert ist und die genannten Eigenschaften gemäss Zonenreglement eingehalten werden.

§ 11 Bauabfälle und Bauen auf Verdachtsflächen

- 1 *Bauabfälle*
Für Abbrüche mit mehr als 200 m³ Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (Abfallverordnung VVEA: § 16 Abs. 1 lit. a VVEA (SR 814.600)).
- 2 *Gesundheitsgefährdende Stoffe*
Besteht der Verdacht, dass besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest oder polychlorierte Biphenyle (PCB) auftreten können, so muss die Bauherrschaft die Gefahren eingehend ermitteln und die damit verbundenen Risiken bewerten lassen. Darauf abgestützt sind die erforderlichen Massnahmen zu planen. Wird ein besonders gesundheitsgefährdender Stoff im Verlauf der Bauarbeiten unerwartet vorgefunden, sind die betroffenen Arbeiten einzustellen und ist die Baubehörde zu benachrichtigen.

§ 12 Retention und Versickerung

- 1 *Anforderungen*
Im Interesse einer umweltgerechten Siedlungsentwässerung ist unverschmutztes Niederschlagswasser entweder versickern zu lassen oder verzögert abzuleiten. Bei der Versickerung ist in erster Linie oberflächige Versickerung anzustreben. Es gelten die Vorgaben des GEP (Genereller Entwässerungsplan).
- 2 *Ausführung*
Zu diesem Zweck sind, je nach Eignung, die Dachflächen zu begrünen, Rückhaltebereiche oder Versickerungsflächen zu erstellen oder eine Kombination davon vorzusehen.
- 3 *Baugesuch*
Mit dem Baugesuch hat der Gesuchstellende den Nachweis für Versickerung und/oder Retention zu erbringen.
- 4 *Ermittlung*
Die Grundwasserspiegelhöhen können generell beim Amt für Umwelt, Fachstelle Gewässerschutz, angefragt werden, sind jedoch bei einzelnen Bauvorhaben mit Einbau unter den HGW im Rahmen des Gestaltungsplan- oder Bewilligungsverfahrens von

einem Geologen zu ermitteln und bei der genannten kantonalen Fachstelle mit einem Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung einzureichen.

§ 13 Zentrale Abfallcontainerplätze

- 1 *Anforderungen*
(§ 43 KBV) Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten und bei Wohnsiedlungen ist an geeigneter Stelle ein gemeinsamer, gut gestalteter Container-Standort zu erstellen, der von den Benützenden sachgerecht zu unterhalten ist.

§ 14 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

- 1 *Meldung*
(§ 4 und § 66 KBV) Für Baustelleninstallationen und Bauarbeiten auf öffentlichem Grund ist eine Anzeige an die Baubehörde erforderlich. Die Baubehörde kann die Benützungsbewilligung aufheben, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden. Für die Inanspruchnahme wird eine Gebühr, die dem Umfang der Nutzung entspricht, erhoben.
- 2 *Sicherheit* Baustelleninstallationen müssen den Vorschriften gemäss § 54 und § 55 KBV entsprechen, andernfalls kann die Baubehörde diese wegverfügen.
- 3 *Schaden*
(§ 66 Abs. 2 KBV) Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung von Gemeindestrassen, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, hat der Verursacher zu beheben. Kommt die Grundeigentümerschaft dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten auf Kosten des Gesuchstellers vollstrecken lassen.
- 4 *Baustopp* (§ 150 PBG) 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.

2. Verkehr

§ 15 Bepflanzungen und Sichtzonen

- 1 *Grundsatz* Pflanzen dürfen Strassenbeleuchtungen, Verkehrssignale, Strassentafeln und Hydranten nicht verdecken. Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen (allfällige Bankette von 0.50 m sind einzuhalten) hinausragen, sind von der Grundeigentümerschaft bis auf eine Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- 2 *Verzweigungen, Kurven und Einmündungen* Bei Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind Sträucher und Bäume soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert⁶. In der Höhe ist der Bereich zwischen 0.50 m und 3.00 m freizuhalten. Ergänzend gilt § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr.

⁶ vgl. kantonale Richtlinie Strassenverkehrsanlagen «Sichtverhältnisse in Knoten», ergänzend zur Norm SN 640 273a

- 3 *Unterhalt* Die Grundeigentümerschaft ist für das Auf- und Zurückschneiden besorgt. Kommt die Grundeigentümerschaft den in diesem Paragraphen genannten Verpflichtung innert verfügbarer Frist nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten der säumigen Grundeigentümerschaft gestützt auf eine vollstreckbare Verfügung die Ersatzvorhaben durch die zuständige Behörde veranlassen.

§ 16 Einfriedigungen und Stützmauern

- 1 *Einfriedigung*
(§ 49 KBV) Die Höhe einer Einfriedigung darf entlang von Gemeindestrassen 2.00 m nicht übersteigen, sofern die Einfriedigung weniger als 3.00 m von der Strassengrenze entfernt steht.
- 2 *Bankett*
(§ 49 KBV) An Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn/Trottoir und der Einfriedigung (Einhegung, z.B. Gartenmauern, Lebhag, Zaun usw.) jederzeit ein Abstand von mind. 0.50 m (Bankett) einzuhalten.
- Pflanzen sind entsprechend unter der Schere zu halten. 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 mind. 0.50 m Breite nicht beackert werden.
- 3 *Terrinauffüllungen und Abgrabungen*
(§ 49 KBV) Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang von Gemeindestrassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zur Breite) nicht übersteigen. Auf der Trottoirseite müssen 0.50 m und auf der Strassenseite 1.00 m für ein Bankett freigelassen werden. Die zulässige Höhe von Stützmauern wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten
- 4 *Kantonsstrassen*
(§ 49 KBV) Bezüglich Einfriedigungen, Terrinauffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern entlang von Kantonsstrassen gilt § 49 KBV.

§ 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42 KBV)

- 1 *Anforderungen* Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen oder zu entwässern, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind sickerfähige Beläge zu realisieren.
- 2 *Dimensionierung* Massgebend für die Dimensionierung der Abstellplätze ist die Norm SN 640.291a.
- 3 *Tiefe zur Strassenlinie* Vorplätze vor Garagen und Abstellplätze, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der bestehenden bzw. projektierten Strassen- oder Trottoirlinie eine Tiefe von mind. 6.00 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinie kleiner als 6.00 m ist. Ausnahmen regelt § 52 KBV.
- 4 *Anzahl Parkplätze* Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss Kantonalen Bauverordnung (KBV), Anhang III sowie die kommunalen Vorgaben.
- Die Anwendung von § 17 gilt auch für Um- und Anbauten, falls dabei zusätzliche Zimmer oder Wohneinheiten geschaffen werden.

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

5 *Einfamilienhaus* Pro Einfamilienhaus sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

- | | |
|--|-----------------|
| - bis 100 m ² | 2 Abstellplätze |
| - ab 100 m ² bis 7.0 Zimmer | 3 Abstellplätze |
| - ab 7.5 Zimmer | 4 Abstellplätze |

Garage/Carport und der dazugehörige Vorplatz zählen als je ein Abstellplatz.

6 *Mehrfamilienhaus* Für Mehrfamilienhäuser/Gesamtüberbauungen sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - für 1.0 – 2.5 Zimmerwohnungen | 1 Abstellplätze pro Wohnung |
| - für 3.0 – 4.5 Zimmerwohnungen | 2 Abstellplätze pro Wohnung |
| - für 5.0 – 7.0 Zimmerwohnungen | 3 Abstellplätze pro Wohnung |
| - ab 7.5 Zimmerwohnungen | 4 Abstellplätze pro Wohnung |

Zusätzlich 10 % Besucherparkplätze vom Total eines Mehrfamilienhauses. Berechnete «Teilabstellplätze» werden immer auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufgerundet. Vorplätze vor Garagen/Carports zählen nicht als Abstellplatz.

Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

7 *Gewerbe- und Industriebauten* Bei Gewerbe- und Industriebauten mit gesamthaft mehr als 20 Parkplätzen (inkl. Besucherparkplätze) dürfen nur Kurzzeit- oder Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Die restlichen Abstellplätze sind unterirdisch, als Einstellhalle zu erstellen.

8 *Ersatzabgabe* Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat die Grundeigentümerschaft gemäss dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren eine Ersatzabgabe zu leisten.

9 *gemeinschaftliche Parkierungsanlagen* Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger Realisierung mehrerer Bauten, kann die Baubehörde gemeinschaftliche Parkierungsanlagen verlangen.

Entlang von öffentlichen Strassen kann die Baubehörde bei 4 und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.

Beim Neubau von Überbauungen oder eines Mehrfamilienhauses ab 8 Wohneinheiten bzw. ab 10 Abstellplätzen hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen (vgl. § 12 Zonenreglement der Gemeinde Kappel).

3. Gestaltungsvorschriften

§ 18 Baugestaltung

1 *Grundsatz* Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss Zonenreglement der Gemeinde Kappel.

- 2 *Fassaden- und Aussenbeleuchtung* Bewilligungsinstanz für permanente Fassadenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen ist die Baubehörde.
Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen⁷, Amt für Umwelt, Kanton Solothurn, bei allen Baugesuchen anzuwenden.

§ 19 Umgebungsgestaltung

- 1 *Grundsatz* Die Umgebungsgestaltung soll sich in ihrer Erscheinung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Es gelten weiter die Bestimmungen unter § 6 Zonenreglement der Gemeinde Kappel. Das permanente Ablagern von Abfällen jeglicher Art auf Vorplätzen, Einfahrten, in Gärten etc. ist nicht zulässig.
- 2 *Steingärten* Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die keinen ökologischen Nutzen haben, ist verboten.
- 3 *Neophyten* Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Neupflanzungen von invasiven Neophyten nach kantonaler Strategie (Verbotsliste, Schwarze Liste und Beobachtungsliste) sind nicht zulässig.

§ 20 Gestaltung von Solaranlagen

- 1 *Gestalterischer Grundsatz* Es gelten die Bestimmungen gemäss § 10 Zonenreglement der Gemeinde Kappel. Freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudefassaden (inkl. Balkonbrüstungen) haben in der Regel denselben Gestaltungsgrundsätzen wie für Solaranlagen auf Dächern zu genügen und sind in jedem Fall nach dem neusten Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.
- 2 *Freistehende Anlagen* Freistehende Solaranlagen sind in Bodennähe zu installieren und in der Regel an Böschungen, parallel zum Terrain mit einer Höhe von maximal 30 cm aufzustellen oder an Stützmauern und anderen Einfriedungen anzubringen.
Es ist bei der Ausgestaltung auf die Einsichtigkeit der Anlage zu achten.
Aufgeständerte Anlagen im ebenen Gelände sind nicht zulässig.
- 3 *Solaranlagen an Gebäudefassaden* Solaranlagen an Gebäudefassaden sind als in die Fassadengestaltung integrierte Elemente anzubringen und haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Gebäudekanten und Fassaden. Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.
Die Anlageflächen sind in einem Feld zusammenzufassen. Wenn es nicht anders möglich ist, sind geteilte Flächen regelmässig oder symmetrisch anzulegen. Das Feld ist aussparungsfrei zu halten, um optische Löcher und eine Segmentierung der Fassade zu vermeiden.
Bedeckt die Anlage nur eine Teilfläche der Fassade, so ist ein allseitiger Abstand zum Fassadenrand zu erstellen. Aufgesetzte Anlagen bedingen einen allseitigen Abstand

⁷ <https://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/luft-laerm-strahlung/strahlung-elektrosmoglicht/licht/>

zum Fassadenrand. Der Abstand ist so zu wählen, dass die Sichtbarkeit der Anlage reduziert wird und das ursprüngliche Fassadenbild wahrnehmbar bleibt.

Eine Überschreitung der Fassadenränder ist nicht zulässig.

4. Weitere Vorschriften

§ 21 Antennen und Empfangsanlagen

- 1 *Grundsatz* Antennen und Empfangsanlagen sind nach Rücksprache mit der Baubehörde unauffällig zu platzieren.

§ 22 Eigen- und Fremdreklamen

- 1 *Bewilligung* Reklamen und Reklameflaggen sind bewilligungspflichtig und der Baubehörde in 2-facher Ausfertigung (im Kantonsstrassenbereich 3-fach) zur Genehmigung vorzulegen.
Entlang oder im Sichtbereich von Kantonsstrassen lädt die Baubehörde das zuständige Kreisbauamt zur Stellungnahme ein.
- 2 *Richtlinien für Reklamen* Zur Beurteilung von Reklamegesuchen (Eigen- und Fremdreklamen) ist § 64^{bis} KBV massgebend.
- 3 *Leuchtreklame* Die Beleuchtung der Reklame und des Gebäudes (innen und aussen) muss von 24.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.
Die Reklame darf nicht reflektieren, blinken oder grell wirken.

§ 23 Bauarbeiten entlang von Fliessgewässern

- 1 *Grundsatz* Bei Bauarbeiten entlang von Fliessgewässern ist das Wasserbaukonzept des Kantons Solothurn zu berücksichtigen.

§ 24 Terrainveränderungen

- 1 *Terrainveränderung (§ 63 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* Neubauten sind so in das gewachsene Terrain hineinzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben notwendig werden. Nötigenfalls müssen die Gebäude zur Anpassung an das Gelände abgestuft werden.
- 3 *Landschafts- und Ortsbild* Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild übermässig beeinträchtigt würde oder wenn dadurch wertvolle Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken und dergleichen vernichtet würden.
- 4 *Umgebungsgestaltung* Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenkoten einzureichen. Dieser ist mit der Baubehörde abzusprechen und durch diese zu genehmigen.

§ 25 **Ausnahmebewilligung**

Für Ausnahmebewilligungen gelten die Bestimmungen gemäss § 138 PBG.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**§ 26** **Verfahren**

- 1 *Erlass* Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gemäss § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn erlassen.

§ 27 **Inkrafttreten und Übergangsrecht**

- 1 *In Kraft treten* Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit 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.

§ 28 **Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen**

- 1 *Erlass* Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 961 vom 4. Mai 2004 aufgehoben.
- 2 *Gebühren* Die Baugebühren werden in einem separaten Gebührenreglement geregelt.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Beschlossen von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kappel am 15. Juni 2023.



Rainer Schmidlin
Gemeindepräsident



Anja Jeker
Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB-Nr. vom

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **1170** genehmigt.

Solothurn, **22. 8. 20 23**
Staatschreiber:



ANHANG

Anhang 1: Baugebühren

I. Baugebühren

Baugesuche für Neu-, An- und Aufbauten:

Für die Behandlung von Baugesuchen für Neubauten einschließlich An- und Aufbauten bemisst sich die Gebühr nach der Geschossfläche aller maßgebenden Geschosse (UG, EG, OG, DG/Attika).

Für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Zentrumszonen

- Bis 50 m ²	CHF/m ²	4.00
mindestens aber	CHF	150.00
- zusätzlich für jeden m ² ab 51 m ² bis 500 m ²	CHF/m ²	3.00
- zusätzlich für jeden m ² ab 501 m ² bis 1'000 m ²	CHF/m ²	2.50
- zusätzlich für jeden m ² ab 1'001 m ²	CHF/m ²	2.00

Für Landwirtschaft und Industrie

- werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

Für die Behandlung von Baugesuchen für Umbauten und Renovationen bemisst sich die Gebühr nach der Fläche des von einer Sanierung oder einem Umbau betroffenen Gebäudeteils. Die Abstufung der Taxe erfolgt analog zu Neu-, An- und Aufbauten.

Für die Behandlung von Baugesuchen, deren Gebühr nicht über die Geschossfläche berechnet werden kann, wie für Lagerplätze, Schwimmbäder, Anlagen, Fahrnisbauten, Abstellplätze, Erschliessungsanlagen, Mobilfunkantennen, Zweckänderungen, Terrainveränderungen, Abbruchgesuche, Einfriedigungen, Cheminéeanlagen und weiteres.

- Nach Aufwand mindestens aber CHF 150.00

Verfügungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und für den Rückschnitt von Sträuchern.

- Nach Aufwand mindestens aber CHF 150.00

Die Prüfung von bewilligungsfreien und nur meldepflichtigen (Solar)anlagen.

- Pauschal CHF 50.00

Für die Verlängerung einer Baubewilligung wird eine Gebühr von CHF 50.00 erhoben.

Für abgewiesene oder zurückgezogene Baugesuche wird die Gebühr je nach Aufwand um 10 bis 80 % reduziert. Die Gebühr beträgt jedoch mindestens CHF 150.00.

Für nicht ausgeführte Bauten besteht kein Rückerstattungsanspruch der Baugebühr.

Für ausgeführte Bauten ohne Baubewilligung, welche nachträglich bewilligt werden müssen/können, erfolgt ein Zuschlag von 100 % auf die ordentliche Bewilligungsgebühr.

Die Gebühren sind innert 30 Tagen rein netto nach Rechnungsempfang zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird die Gebührenforderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern angewendet. Gegen die Verfügung der Baugebühren kann nach deren Zustellung, innerhalb von 10 Tagen, beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

II. zusätzliche Kosten

Separat werden im Rahmen der Baubewilligung die folgenden Kosten verrechnet:

- Externe Prüfung EN-Tech Nachweis	nach Aufwand
- Externe Prüfung Liegenschaftsentwässerung und Versickerung bei komplexen Bauvorhaben	nach Aufwand
- Externe Prüfung durch Procap für hindernisfreies Bauen (ab sechs Wohnungen)	nach Aufwand
- Kontrolle Schnurgerüst durch Nachführungs-Geometer	nach Aufwand
- Einmessen Kanalisations- und Wasseranschluss	nach Aufwand
- Kontrolle Liegenschaftsentwässerung	
- Kontrolle Abfallbewirtschaftung Baustelle	nach Aufwand
- Weitere notwendige Fachbegutachtungen durch Ingenieure und Fachplaner	nach Aufwand
- Anzeiger TGO	CHF 110.00
- Eingeschriebener Brief, per Stück	CHF 10.00
- Außerordentlicher Aufwand der BV und BK gem. DGO	nach Aufwand
- Gutachten und Stellungnahmen des Amtes für Umwelt werden weiterverrechnet.	