



**GEMEINDE BUCHEGG**

# **BAUREGLEMENT**

In Ergänzung zur Kantonalen Bauverordnung 711.61

Das Baureglement stützt sich auf folgende Gesetze/Verordnungen:

- Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978.
- Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013). Davon ausgenommen sind die Vorschriften zur Geschosshöhe (KBV §§ 16 und 17), zur Gebäudehöhe (KBV § 18 und § 19), zu den Grenz- und Gebäudeabständen (KBV §§ 22-25 und § 28) und zu den Nutzungsziffern (KBV §§ 34-37). Diesbezüglich gilt die Kantonale Bauverordnung mit Stand 1. Januar 2008 (siehe KBV § 70 Abs. 2).

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. Geltungsbereich</b>	3
§ 1 Geltung	
<b>2. Behörden; Rechtsmittel</b>	3
§ 2 Zuständige Baubehörde	
§ 3 Fachberatung	
§ 4 Einsprache und Beschwerde im Baubewilligungsverfahren	
§ 5 Meldepflicht	
§ 6 Gebühren	
<b>3. Bauvorschriften</b>	
<b>3.1 Verkehr</b>	4
§ 7 Sichtfreihaltung	
§ 8 Bäume und Sträucher entlang öffentlichen Strassen	
§ 9 Abstellplätze, Garagenvorplätze	
<b>3.2 Sicherheit, Gesundheit und Hygiene</b>	5
§ 10 Brandruinen und verfallene Gebäude	
§ 11 Türen, Treppen	
§ 12 Behindertengerechtes Bauen	
§ 13 Geländer und Brüstungen	
§ 14 Energie	
§ 15 Anlagen zur Abfallentsorgung	
§ 16 Benützung von öffentlichem Grund, Baustellen und Baustellenentsorgung	
<b>3.3 Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen</b>	6
§ 17 Nebenräume	
§ 18 Aufenthaltsräume und Spielplätze für Kinder	
<b>3.4 Ästhetik</b>	6
§ 19 Brandmauern, Brandruinen, verfallene Gebäude	
§ 20 Aussenantennen	
§ 21 Terrainveränderungen	
<b>3.5 Baubewilligungsgebühren (Anhang zum Baureglement)</b>	7 - 8
§ 22 Gebührenpflicht	
§ 23 Bemessung	
§ 24 Bestandteile	
§ 25 Gebühren	
§ 26 Ausserordentliche Aufwendungen	
<b>3.6 Schlussbestimmungen</b>	8
§ 27 Inkrafttreten	
§ 28 Aufhebung bisherigen Rechts	

# BAUREGLEMENT DER GEMEINDE BUCHEGG

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes auf § 1 der kantonalen Bauverordnung erlässt die Gemeinde Buchegg folgende Bestimmungen:

## 1. Geltungsbereich

### § 1 Geltung

1 Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Kantonalen Bauverordnung (KBV) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

2 Im Weiteren gelten abweichende Bestimmungen in Verbindung mit Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften.

3 Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Elektrizitätsversorgung und weitere Erschliessungswerke sowie die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

## 2. Behörden; Rechtsmittel

### § 2 Zuständige Baubehörde

1 Die Anwendung des Bau- und Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.

2 Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprachen vorliegen oder Ausnahmegewilligungen erfordern, gilt die Bauverwaltung als Baubehörde. Diese entscheidet selbstständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Fall Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.

### § 3 Fachberatung

Die Baubehörde kann Fachkommissionen und Fachleute beiziehen. Sie hat deren Anregungen und Anträge bei ihren Entscheiden gebührend zu berücksichtigen.

### § 4 Einsprache und Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

1 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden. Gegen dessen Entscheide kann beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

2 Beschwerden sind innert 10 Tagen, vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet, schriftlich und begründet einzureichen. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

### § 5 Meldepflicht, Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat der Bauverwaltung folgende Baustadien zu melden:

- Errichtung des Schnurgerüstes
- Erstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken
- Bauvollendung
- sowie allfällige weitere Meldungen gemäss dem Entscheid der Baubehörde

### § 6 Gebühren

1 Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und die Überwachung der Bauten Gebühren, die der Gemeinderat festlegt (Anhang 3.5 Baubewilligungsgebühren).

2 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und die Aufnahme ihrer Arbeit von deren Bezahlung abhängig machen.

### **3. Bauvorschriften**

#### **3.1 Verkehr**

##### **§ 7 Sichtfreihaltung**

1 Gestützt auf § 50 der Kantonalen Bauverordnung KBV verlangt die Baubehörde im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven und privaten Ein- und Ausfahrten die Freihaltung der Sichtzonen. Sie legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der spezifischen Anforderungen gemäss Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute VSS fest, in der Höhe ist in der Regel der Bereich zwischen 0.5 und 3 m freizuhalten.

2 Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

##### **§ 8 Bäume und Sträucher entlang öffentlichen Strassen**

1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe immer mindestens 2.50 m zu betragen.

2 Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

3 Die Baubehörde kann die Eigentümer verkehrsgefährdender Bäume und Sträucher unter Fristansetzung mittels Verfügung zum Rückschnitt auffordern. Wird dieser Aufforderung nicht innert Frist Folge geleistet, kann die Baubehörde auf Kosten des Säumigen diese Verfügung durch das zuständige Oberamt vollstrecken lassen.

##### **§ 9 Abstellplätze, Garagenvorplätze**

1 Die Grösse der Abstellplätze hat den Normen des VSS zu entsprechen.

2 Die Baubehörde kann auch bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen Abstellplätze verlangen.

3 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

4 Vorplätze vor Garagen, die quer zur Gemeinde- oder Kantonsstrasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie i.d.R. eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

5 Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch deren Benützung der Verkehr nicht gefährdet oder behindert wird. Insbesondere sind angemessene Ausrundungsradien zu berücksichtigen. Bezüglich der Freihaltung der Sicht gilt § 7.

6 Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, hat der Grundeigentümer gemäss Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren eine Ersatzabgabe zu entrichten.

7 Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind wasserdichte Beläge auf ein Minimum zu beschränken. Es sind Materialien zu wählen, die eine direkte Versickerung der Oberflächen- bzw. Meteorwasser gewährleisten.

8 Saubere Hang- und Sickerwasser dürfen nicht der Kanalisation zugeführt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

9 In besonderen Fällen wird die zuständige kantonale Amtsstelle zur Entscheidung beigezogen, Kosten für Gutachten, Fachleute usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

## 3.2 Sicherheit, Gesundheit und Hygiene

### § 10 Brandruinen und verwahrloste Gebäude

1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgelegten Frist zu entfernen oder unter Einhaltung der Bauvorschriften wieder herzustellen. Die umweltgerechte Entsorgung der anfallenden Materialien und der Schutz der Nachbarschaft muss sichergestellt werden.

### § 11 Türen und Treppen

1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestbreiten aufweisen:

- Haustüren	100 cm
- Treppen zwischen den Handläufen	100 cm
- Gänge, Vorplätze	120 cm

Die Anforderungen der Norm „behindertengerechtes Bauen“ über Unfallsicherheit von Hochbauten sowie des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), der Beratungsstelle für Unfallverhütung (SUVA), des Verbandes Schweizerischer Bauinspektoren und der Dokumentation über Unfallsicherheit von Hochbauten dürfen keinesfalls unterschritten werden.

### § 12 Behindertengerechtes Bauen

1 Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG; SR 151.3) findet Anwendung.

### § 13 Geländer und Brüstungen

1 Geländer und Brüstungen haben die erforderlichen Mindesthöhen aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass die Sicherheit auch für Kleinkinder gewährleistet ist. Es wird auf die entsprechenden Empfehlungen des SIA und auf die Dokumentation über Unfallsicherheit von Hochbauten verwiesen.

### § 14 Energie

1 Die Bestimmungen des Energiegesetzes des Kantons Solothurn und § 56 KBV sind bei der Gesuchseingabe zu berücksichtigen.

2 Die energietechnischen Nachweise sind mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

### § 15 Anlagen zur Abfallentsorgung

1 Bei Gebäuden und Gebäudegruppen ab 6 Wohnungen sowie bei gewerblichen und industriellen Betrieben sind Anlagen zur Abfallentsorgung zu erstellen.

2 Standorte und Gestaltung der Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhausgruppen oder Einzelhäusern von diesen Anforderungen Gebrauch machen.

### § 16 Benützung von öffentlichem Grund, Baustellen und Baustellenentsorgung

1 Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten in öffentlichem Strassengebiet ist die Bewilligung durch die Baubehörde erforderlich.

2 Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung.

3 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten oder die Baustellenabfälle nicht vorschriftsgemäss entsorgt werden.

4 Die Entsorgung der Baustellenabfälle hat ohne Ausnahme auf umweltgerechte Art und gemäss den neusten Erkenntnissen zu erfolgen.

5 Es ist strikte untersagt, Baustellenabfälle in der Baugrube oder auf dem Baugelände selbst zu entsorgen und mit Erdreich zuzuschütten.

6 Ebenso ist es strikte untersagt, Baustellenabfälle auf dem Baugelände zu verbrennen.

7 Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen.

8 Die Baubehörde lässt die Einhaltung der umweltrelevanten Vorschriften auf Baustellen durch das Umweltsinspektorat des Baumeisterverbandes des Kantons Solothurn überprüfen.

9 Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Merkblätter des Amtes für Umwelt sind zu beachten.

### **3.3 Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen**

#### **§ 17 Nebenräume**

1 In Mehrfamilienhäusern sind ausreichend Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.

#### **§ 18 Aufenthaltsräume und Spielplätze für Kinder**

1 Für Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Wohnungen muss ein Spielplatz im Freien erstellt werden, bei grösseren Überbauungen kann die Baubehörde zusätzlich Aufenthaltsräume verlangen.

2 Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, müssen heizbar sein und sind mit Wasseranschluss und Ausguss auszurüsten.

3 Spielplätze im Freien haben eine Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> aufzuweisen, im Übrigen gilt § 41 der Kantonalen Bauverordnung.

4 Für sicherheitstechnische Anforderungen an Kinderspielplätze sind die entsprechenden Vorschriften und Empfehlungen des SIA und der Beratungsstelle für Unfallverhütung zu beachten.

### **3.4 Ästhetik**

#### **§ 19 Brandmauern, Brandruinen, verfallene Gebäude**

1 Die Baubehörde kann bei Brandruinen und verfallenen Gebäuden die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Neubau, resp. Anbau zu rechnen ist.

#### **§ 20 Aussenantennen**

1 Aussenantennen, Parabolspiegel und anderweitige Anlagen (z.B. kleine Windradkraftanlagen) sind unauffällig zu platzieren und benötigen eine Baubewilligung.

2 Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, öffentlichen Dienste, Industrie und Funkamateure sowie Industrie- und Gewerbebetriebe.

#### **§ 21 Terrainveränderungen**

1 Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

### 3. 5 Baubewilligungsgebühren (Anhang zum Baureglement)

#### § 22 Gebührenpflicht

- 1 Erhebung Für Tätigkeiten der Behörden und der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden Gebühren nach diesem Tarif erhoben. Diese Tarife und allfällige Tarifierhöhungen werden vom Gemeinderat festgelegt und an der Gemeindeversammlung beschlossen.
- 2 Mehrwertsteuer In den Gebührenansätzen der Gemeinde ist die Mehrwertsteuer nicht eingerechnet, soweit eine solche geschuldet ist.
- 3 Verwendung Die Baubewilligungsgebühren gehen an die Gemeindeverwaltung, sofern keine besondere Verwendung vorgesehen ist.

#### § 23 Bemessung

- 1 Grundlage Grundlage für die Gebührenbemessung bildet die Höhe der approximativen Baukosten. Diese ist durch den Gesuchsteller auf dem Baugesuch anzugeben. Werden dazu keine oder offensichtlich unzutreffende Angaben gemacht, kann die Baubehörde diese nach eigenem Ermessen festlegen. Für publikationsfreie Baubewilligungen gilt eine feste Pauschalgebühr.
- 2 Bemessung Die Baubewilligungsgebühr entspricht einer Minimalpauschale resp. einem festen Prozentsatz der approximativen Baukosten.

#### § 24 Bestandteile

- 1 Leistungsumfang In der Bewilligungsgebühr sind die durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und während der Bauausführung zu erbringenden Leistungen erhalten (u.a. Beratung, Formularwesen, Prüfung, Publikation, Gesuchsaufgabe, Bearbeitung, Einsprachebehandlung, ggf. Koordination mit kantonalen Instanzen, Gesuchsentscheid, Verfügung, Baustellenkontrolle AfU und Bauabnahme).  
Die Nichtinanspruchnahme einzelner Leistungsbestandteile berechtigt nicht zu einer Reduktion der Baubewilligungsgebühr.
- 2 Drittleistungen In der Baubewilligungsgebühr ausdrücklich nicht enthalten sind alle Auslagen und Leistungen Dritter, die im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren und der Bauausführung anfallen wie z.B. Kontrolle Energienachweis, Fachberatung, Ingenieurleistungen, Baugespann, Bearbeitungsgebühren kantonalen Behörden usw.

#### § 25 Gebühren

- 1 Voranfrage Kleine Prüfung durch Bauverwaltung - gratis -  
Grosse Prüfung durch Baukommission Fr. 250.00
- 2 Baubewilligung Die Baubewilligungsgebühr beträgt bei approximativen Baukosten von
- |   |   |       |            |              |
|---|---|-------|------------|--------------|
| bis Fr. 100'000.-                                   | = | 0.5 % | mindestens | Fr. 400.00   |
| bis Fr. 1 Mio.                                      | = | 0.3 % | mindestens | Fr. 500.00   |
| mehr als Fr. 1 Mio.                                 | = | 0.1 % | mindestens | Fr. 3'000.00 |
| Publikationsfreie Bewilligung                       |   |       | pauschal   | Fr. 200.00   |
| Bewilligungsfreie Solaranlagen gemäss RRB 2014/1023 |   |       |            | - gratis -   |
- 3 Publikationen Eine einmalige Publikation des Baugesuches im Anzeiger für die Bezirke Solothurn, Lebern, Bucheggberg und Wasseramt ist in der Bewilligungsgebühr enthalten.

4 Drittkosten	Alle Auslagen für Leistungen Dritter, die im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren und der Bauausführung stehen, werden zusätzlich in Rechnung gestellt.	
5 Verlängerung	Verlängerung der Baubewilligung um maximal 1Jahr	Fr. 200.00

### § 26 Ausserordentliche Aufwendungen

1 Der ausserordentliche Bearbeitungsaufwand, der nicht Bestandteil der Baubewilligungsgebühr ist, sowie übrige baupolizeiliche Massnahmen und/oder der Aufwand bei Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen wird nach Aufwand verrechnet. Die Kosten hat entweder der säumige Bauherr oder ein Dritter zu tragen, sofern der Dritte ausdrücklich und vorgängig auf eine allfällige Kostentragungspflicht aufmerksam gemacht wurde.

Ansatz Fr. 100.00 / h

## 3. 6 Schlussbestimmungen

### § 27 Inkrafttreten

1 Das Baureglement und der Anhang zum Baureglement (Abschnitt 3.5) treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Es ist auf alle ab diesem Datum hängigen Baubewilligungsverfahren anzuwenden.

### § 28 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Alle Baureglemente und die zugehörigen Baugebührenordnungen der Fusionsgemeinden sind aufgehoben.

Genehmigt durch den Gemeinderat Buchegg am 11. Mai 2015

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung Buchegg am 25. Juni 2015.

### Gemeinde Buchegg

4583 Mühledorf, 16. Dezember 2015

Die Gemeindepräsidentin

Verena Meyer-Burkhard

Die Gemeindeschreiberin

Daniela Seiler

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2016 / 589 ..... genehmigt.

Solothurn, 5. April 2016

Der Staatsschreiber

