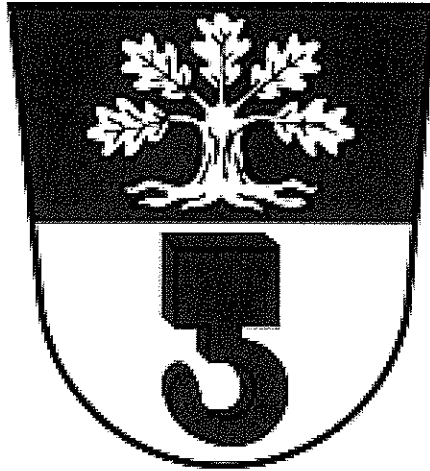


EINWOHNERGEMEINDE LOHN-AMMANNSEGG



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

1 Grundsatz

§ 1 Zweck und Geltung	2
§ 2 Bau- und Werkkommission	2

2 Verfahren

§ 3 Baubewilligungsverfahren	2
§ 4 Vorentscheid	2
§ 5 Beschwerde im Bewilligungsverfahren	3
§ 6 Baukontrolle	3
§ 7 Gebühren	4

3 Verkehr

§ 8 Anzahl und Grösse der Abstellplätze	4
§ 9 Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze	4
§ 10 Bäume und Sträucher	5

4 Sicherheit und Gesundheit

§ 11 Türen, Treppen, Geländer	5
§ 12 Hindernisfreies Bauen	5
§ 13 Energie	5
§ 14 Sichtfreihaltung	6
§ 15 Baustellenentsorgung	6
§ 16 Baustellen	6

5 Ästhetik

§ 17 Brandruinen und Brandmauern	6
§ 18 Terrainveränderungen	6

6 Weitere Bestimmungen

§ 19 Wintergärten	7
§ 20 Bassin	7
§ 21 Flachdächer	7
§ 22 Einzäunungen	7
§ 23 Antennen	8

7 Schlussbestimmungen

§ 24 Aufhebung	8
§ 25 Inkrafttreten	8

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg beschliesst gestützt auf

- § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3.12.1978
- § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978
- § 13 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978

folgende Bestimmungen:

1 Grundsatz

§ 1

- | | | |
|----|--|-------------------|
| a) | Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Baugesetz vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg. | Zweck und Geltung |
| b) | Die Abwasserbeseitigung, die Elektrizitäts- und Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt. | |

§ 2

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| a) | Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Bau- und Werkkommission. | Bau- und Werkkommission |
| b) | Über die Bewilligung von Bauvorhaben entscheidet die Bau- und Werkkommission. | |
| c) | Der Ressortchef Bau des Gemeinderates ist nach Möglichkeit in der Bau- und Werkkommission vertreten. | |
| d) | Die Gemeindeverwaltung führt von Amtes wegen das Aktuarat der Bau- und Werkkommission. | |

2 Verfahren

§ 3

Die Baugesuche sind an die Gemeindeverwaltung zuhanden der Bau- und Werkkommission zu richten. Dafür sind die bei der Gemeindeverwaltung zu beziehenden offiziellen Formulare zu verwenden.	Bewilligungsverfahren
---	-----------------------

§ 4

- | | | |
|----|---|--------------|
| a) | Wünscht die Bauherrschaft vor der Ausarbeitung eines Projektes grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, kann sie die Baukommission um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet | Vorentscheid |
|----|---|--------------|

die Baukommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleich bleiben, auf alle Fälle aber nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt berechtigter Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

- b) Die Beurteilung von Voranfragen ist gebührenpflichtig.

§ 5

Gegen die Verfügung der Bau- und Werkkommission kann **innerhalb von 10 Tagen seit Zustellung** beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Beschwerde im
Baubewilligungs-
verfahren

§ 6

- a) Die Bauherrschaft hat der Bau- und Werkkommission das Erreichen folgender Baufortschritte zu melden:
- Errichtung des Schnurgerüstes
 - Fertigstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
 - Fertigstellung der einzelnen Bauteile von Schutzräumen
 - Vollendung des Rohbaus
 - Bauvollendung
 - Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde
- b) Für die Mitteilungen können die mit der Baubewilligung abgegebenen Meldekarten benützt werden.
- c) Vor der Meldung zur Abnahme des Schnurgerüstes hat sich die Bauherrschaft zu vergewissern, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- d) Die Bau- und Werkkommission beauftragt den Nachführungsgeometer mit der Abnahme des Schnurgerüstes. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- e) Konsequenzen aus ungenügend wahrgenommener Meldepflicht hat die Bauherrschaft zu tragen.

Baukontrolle

§ 7

- a) Die Bau- und Werkkommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren.
- b) Die Baubewilligungsgebühren sind im Anhang geregelt.
- c) Von der Bau- und Werkkommission werden zusätzlich verrechnet:
- Kosten für die öffentliche Ausschreibung.
 - Überprüfung der Einhaltung der Energiegesetzgebung.
 - Benutzungsgebühren für Bauwasser.
 - Allfällige notwendige Kosten von Experten und kantonalen Bewilligungsstellen.
- d) Für ausserordentliche Aufwendungen kann die Bau- und Werkkommission eine dem Aufwand entsprechende Entschädigung verlangen. Sie ist berechtigt, Kostenvorschüsse einzuverlangen und die Weiterbehandlung von deren Bezahlung abhängig zu machen.

Gebühren

3 Verkehr

§ 8

- | | |
|--|--|
| <p>a) Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen dieses Reglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.</p> <p>b) Für Wohnbauten sind Abstellplätze oder Parkiermöglichkeiten zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für 1- und 2 Zimmer-Wohnungen 1 Platz - Für 3- und Mehrzimmer-Wohnungen 2 Plätze
 - Bei 4 Wohneinheiten 1 Besucherplatz - Bei 5 – 8 Wohneinheiten 2 Besucherplätze <p>c) Die im Baugesuch als Besucherparkplätze ausgewiesenen Parkplätze dürfen weder vermietet noch verkauft werden.</p> <p>d) Die oberirdischen Abstellplätze haben – wenn sie einzeln errichtet werden – eine Grösse von 5.50 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5.50 m x 2.50 m zu betragen.</p> <p>e) Für Schräge- und Längsparkfelder sowie Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinie die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.</p> <p>f) Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Grundeigentümer gemäss dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge- und Gebühren eine Ersatzabgabe zu entrichten.</p> <p>g) Für alle übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Bau- und Planungsrechts.</p> | <p>Anzahl und Grösse der Abstellplätze</p> |
|--|--|

§ 9

- | | |
|---|---|
| <p>a) Abstellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliessen kann.</p> <p>b) Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.</p> | <p>Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze</p> |
|---|---|

§ 10

- | | |
|--|----------------------------|
| <p>a) Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.</p> <p>b) Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen.</p> | <p>Bäume und Sträucher</p> |
|--|----------------------------|

- c) Bei säumigen Grundstückseigentümern ist die Bau- und Werkkommission nach schriftlicher Verfügung berechtigt, die Ersatzvornahme durch das zuständige Oberamt auf deren Kosten zu veranlassen.

4 Sicherheit und Gesundheit

§ 11

- a) Haustüren, Treppen und Gänge in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen: Türen, Treppen,
Geländer
- Haustüren 100 cm
 - Treppen zwischen den Handläufen 120 cm
 - Gänge, Podeste und Vorplätze 120 cm
- b) Für die Anforderungen an Geländer, Brüstungen und Handläufe gilt die Schweizer Norm SN 543 358 (sia-Norm 358). Die Anforderungen gemäss Dokumentation „D 002“ des sia und der Dokumentation „Sicherheit mit Glas“ vom Schweizerischen Institut für Glas am Bau sind einzuhalten.
- c) Die Bestimmungen der jeweils gültigen Normen sind zwingend einzuhalten:
- „behindertengerechtes Bauen“
 - Unfallsicherheit von Hochbauten
 - des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins
 - der Beratungsstelle für Unfallverhütung
 - des Verbandes Schweizerischer Bauinspektoren
- sowie die Dokumentation über Unfallsicherheit von Hochbauten.

§ 12

- a) Ergänzend zum Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) ist als Richtlinie die jeweilige Norm „Hindernisfreie Bauten“ anwendbar (erhältlich bei Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau/Solothurn, Frobürgstrasse 4, 4601 Olten). Hindernisfreies
Bauen
- b) Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen prüft die Baubehörde die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und verfügt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.

§ 13

- a) Die Bestimmungen gemäss § 56 der kantonalen Bauverordnung sowie der kantonalen Energiegesetzgebung sind einzuhalten. Energie
- b) Der energietechnische Massnahmenachweis (ETN) ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

§ 14

Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr verlangt die Baubehörde im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven sowie Ein- und Ausfahrten die Freihaltung der Sichtzonen. Sie legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der spezifischen Anforderungen gemäss Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung fest, in der Höhe ist der Bereich zwischen 0.50 m und 3.00 m freizuhalten.

Sichtfreihaltung

§ 15

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (§ 153 Abs. 2 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall [GWBA], BGS 712.15).

Baustellenentsorgung

§ 16

- a) Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Gemeindeverwaltung. Dafür kann eine Gebühr erhoben werden.
- b) Bei Inanspruchnahme von Kantonsstrassen braucht es eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.
- c) Die Reparatur allfälliger Schäden wird von der Einwohnergemeinde, auf Kosten des Verursachers, in Auftrag gegeben.
- d) Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

Baustellen

5 Ästhetik

§ 17

- a) Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- b) Für Brandmauern gilt § 32 der Kantonalen Bauverordnung.

Brandruinen und Brandmauern

§ 18

- a) Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im Übrigen gilt § 63 Abs. 3 KBV.
- b) Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenkoten einzureichen. Allfällige Änderungen sind vor Ausführung der Arbeiten mit der Baubehörde festzulegen und neu zu prüfen.

Terrainveränderungen

6 Weitere Bestimmungen

§ 19

Wintergärten sind voll oder grossmehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ganz oder teilweise geöffnet werden können und ausserhalb der wärmegeämmten Gebäudehülle angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch beheizt und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz. Sie sind in Grösse und Proportion auf das Hauptgebäude abgestimmt. Unter Einhaltung dieser Bestimmungen werden Wintergärten bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

Wintergärten

§ 20

- a) Schwimmbecken gelten nicht als unterirdische Bauten und müssen somit die gesetzlichen Grenzabstände einhalten.
- b) Schwimmbecken sind unter Vorbehalt von Buchstabe c baubewilligungspflichtig
- c) Das Aufstellen mobiler Schwimmbecken bis 10 m³ Inhalt bedarf keiner Baubewilligung.

Bassin

§ 21

Die Baukommission kann die Begrünung von Flachdächern, die keiner weiteren Nutzung wie z.B. als Terrasse dienen, vorschreiben. Für die Definition der Grünfläche gilt § 34 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung.

Flachdächer

§ 22

- a) Einzäunungen längs öffentlicher Strassen müssen mindestens 30 cm Abstand zum Strassenareal haben (Bankett).
- b) Lebhäge sind soweit von öffentlichen Strassen zurückzusetzen, dass sie 30 cm hinter der Grenze aufgeschnitten werden können.

Einzäunungen

§ 23

Das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolspiegeln mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm ist bewilligungspflichtig.

Antennen

7 Schlussbestimmungen

§ 24

Die Baureglemente der Gemeinde Lohn vom 17. Mai 1982 und der Gemeinde Ammannsegg vom 24. Mai 1984 werden aufgehoben. Aufhebung

§ 25

Dieses Baureglement tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg beschlossen mit Beschluss Nr. GVB 08013 vom 8. Dezember 2008.

Der Gemeindepräsident:
Alfred Dällenbach

Der Gemeindeschreiber:
Michel Jost

Abänderung von §§ 1 Bst. a, 4 Bst. b, 7 Bst. b und c, 12, 13 Bst. b, 15, 18, 22 Bst. a, 23 und 25 von der Gemeindeversammlung beschlossen am 12. Dezember 2016 mit Beschluss Nr. GVB16007.

Der Gemeindepräsident
Markus Sieber

Der Gemeindeschreiber a.i.
Michael O. Kaufmann

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 591 vom 4.4.2017 genehmigt

Staatsschreiber



Anhang zum Baureglement

Baugesuchsgebühren

Die Gebühr für Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten gemäss § 7 des Baureglements:

-	pauschal der Bausumme jedoch mindestens	CHF	1 ‰ 60.00
-	Kosten für die öffentliche Ausschreibung	CHF	80.00
-	Überprüfung der Einhaltung der Energiegesetzgebung		externe Kosten
-	Kosten von Experten und kantonalen Bewilligungsstellen		externe Kosten
-	Für ausserordentliche Aufwendungen kann die Bau- und Werkkommission eine dem Aufwand entsprechende Entschädigung verlangen. Sie ist berechtigt, Kostenvorschüsse zu verlangen und die Weiterbehandlung von deren Bezahlung abhängig zu machen:		
-	Vorprüfung von Baugesuchen (Gebühr wird mit späterer Baugesuchsgebühr verrechnet)		nach Zeitaufwand mind. CHF 40.00
-	Kosten für Aufforderungen zur nachträglichen Einreichung von Baugesuchen	CHF	40.00
-	Kosten für Aufforderungen zum Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern gemäss § 10 Bst. c Baureglement	CHF	40.00

Der Stundenansatz für Aufwendungen gemäss § 7 Bst. d des Baureglements beträgt: CHF 95.00.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 591 genehmigt.
Solothurn, den 4.4. 2017
Der Staatsschreiber:

A.F.

