



GEBÜHRENORDNUNG
ANHANG II
Gültig ab 1. Januar 2001

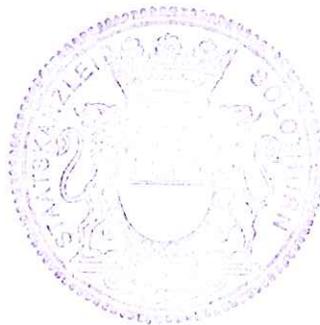
BAUBEWILLIGUNGSGEBÜHREN

im Sinne von § 6 der Gemeinde-Baureglementes vom 7. September 1998

Zuständigkeit für Festsetzung der Gebühr: Gemeindeversammlung / Bau-Departement

Verfügungsrecht: Bau- und Wasserkommission

1. Die Gebühren für die Beurteilung der Baugesuche von Bauten bis Fr. 999'999.-- betragen 2,5 %o der voraussichtlichen Baukosten, mindestens aber Fr. 250.--. ^{1) 2)}
2. Für Bauten ab Fr. 1'000'000.-- Baukosten beträgt die Baubewilligungsgebühr:
 - Grundpauschale Fr. 2'500.--
 - Variabler Gebührensatzschlag 0,5 %o der BaukostenDie Grundpauschale und der Gebührensatzschlag werden addiert. ²⁾
3. Für Bauten ab Fr. 5'000'000.-- Baukosten beträgt die Baubewilligungsgebühr:
 - Grundpauschale Fr. 5'000.--
 - Variabler Gebührensatzschlag 0,2 %o der BaukostenDie Grundpauschale und der Gebührensatzschlag werden addiert. ²⁾
4. Für Baugesuche ohne Baupublikation wird eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 100.-- erhoben. ¹⁾
5. Sofern die Baukommission für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens einen Spezialisten beiziehen muss (Ingenieur, Geometer usw.), so wird der entsprechende Aufwand dem Bauherrn zusätzlich in Rechnung gestellt.
6. Die der Baukommission durch einen Vorentscheid entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 47 genehmigt.

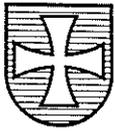
Solothurn, den 16. Januar 20 01

Staatsschreiber:

Dr. K. F. F. F.

¹⁾ Änderung laut GVB vom 24.1.1995

²⁾ Änderung laut GVB vom 16.11.2000



BAUREGLEMENT

vom

7. September 1998

Verteiler:

- Bau- und Wasserkommission
- Planungskommission
- Gemeinderat
- Gemeindeverwaltung

Stand: 7.9.1998

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
I. <u>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u>	
§ 1 Zweck und Geltung	3
§ 2 Zuständigkeit	3
§ 3 Einsprachen	3
§ 4 Vorentscheid	3
§ 5 Baukontrolle	4
§ 6 Gebühren	4
II. <u>BAUVORSCHRIFTEN</u>	
1. Verkehr und Umwelt	
§ 7 Bäume und Sträucher	4
§ 8 Grösse der Abstellplätze	5
§ 9 Anforderung an Garagezufahrten und Abstellplätze	5
§ 10 Kompostierplätze	6
2. Sicherheit und Gesundheit	
§ 11 Türen, Treppen, Geländer, Balkone	6
§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	6
§ 13 Spielplätze	7
3. Ästhetik	
§ 14 Brandruinen und Brandmauern	7
§ 15 Terrainveränderungen	7
§ 16 Silos	8
4. Natur- und Heimatschutz	
§ 17 Mittelgäubach, Hardgraben	8
§ 18 Altertümerschutz	8
§ 19 Erhaltenswerte Bäume	9
§ 20 Schutz von Hecken und Buschgruppen	9
III. <u>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>	
§ 21 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	9

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 Absatz 2 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende

VORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

- ¹ Dieses Reglement enthält Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde, in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978. Zweck und Geltung (§ 1 KBV)
- ² In besonderen Reglementen sind die Abwasserbeseitigung, die Wasser- und Stromversorgung sowie die Erschliessungsbeiträge und -gebühren geregelt.
- ³ Im Zonenreglement erlässt der Gemeinderat spezielle Zonenvorschriften.

§ 2

- ¹ Die Anwendung dieses Reglementes und des kantonalen Baureglementes ist Sache der Baukommission. Zuständigkeit
- ² In einschlägigen Fällen können die entsprechenden Fachkommissionen beigezogen werden.

§ 3

- Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau-Departement Einsprache erhoben werden. Einsprachen (§ 2 KBV)

§ 4

- ¹ Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes grundsätzlich Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baukommission um einen Vorentscheid ersuchen. Dieser bindet die Baukommission lediglich in bezug auf die behandelten Fragen und bei gleichbleibenden Verhältnissen, auf alle Fälle aber nur für die Dauer eines Jahres. Vorentscheid
- ² Vorbehalten bleiben berechnete Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.
- ³ Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.
- ⁴ Die der Baukommission dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

§ 5

Baukontrolle
(§ 12 KBV)

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien mindestens drei Tage zum voraus schriftlich zu melden:

- a) Schnurgerüst bereit zur Abnahme;
- b) Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);
- c) Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes;
- d) Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrenzen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse);
- e) Vollendung des Gebäudes, insbesondere des Schutzraumes.

§ 6

Gebühren
(§ 13 KBV)

Die Gemeinde erhebt Gebühren für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten. Die Gebühren sind in der separaten Gebührenordnung festgelegt.

II. Bauvorschriften

1. Verkehr

§ 7

Bäume und
Sträucher
(§ 23 Abs. 3
SVV)

- ¹ Bäume und Stäucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer entlang der Strassen bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.
- ² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- ³ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen.
- ⁴ In den Erschliessungsplänen können Sichtzonen festgelegt werden, wo die Sicht in der Höhe zwischen 0.5 bis 3.0 m nicht beeinträchtigt sein darf (§ 50 KBV).

§ 8

- ¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen (KBV § 42 und Anhang IV).
- ² Für die Grösse und Gestaltung der Abstellplätze gelten als Richtlinien die jeweils gültigen Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute.

Anzahl und Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV)

§ 9

- ¹ Abstellplätze, Garagezufahrten und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- ² Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur öffentlichen Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen, insbesondere auch bei Baulinien die kleiner als 6.0 m sind. Bei unübersichtlichen und gefährlichen Ausfahrten ist eine Wendemöglichkeit auf privatem Grund zu schaffen.
- ³ Für Vorplätze von mehr als 5 Garagen in einer Reihe ist zwischen der Strasse und dem Vorplatz eine Bankett von mindestens 0,80 m Breite sowie eine zentrale Ein- und Ausfahrt vorzunehmen. Wo dies die Platzverhältnisse nicht erlauben, sind die Reihengaragen und die Vorplätze mit bepflanzten Zwischenräumen von mindestens 2.00 m zu unterbrechen und nach Möglichkeit in Längs-Richtung versetzt anzuordnen.
- ⁴ Ausfahrten dürfen den Verkehr nicht behindern oder gefährden. Die Übersicht darf nicht durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden.
- ⁵ Der in die öffentliche Strasse einmündende Fahrer muss von einem mindestens 2.00 m von der Fahrbahn zurückliegenden Punkt aus ein kommendes Fahrzeug erkennen können, und zwar in der Regel auf eine Distanz, die der vierfachen Breite der Strasse samt Trottoir entspricht.
- ⁶ Für Rampen von Garagezufahrten gilt das kantonale Baureglement (§ 53, Anhang V KBV).
- ⁷ Für Bauten an Kantonsstrasse gelten die kantonalen Bestimmungen.

Anforderungen an Garagezufahrten und Abstellplätze (§§ 42 und 53 KBV)

§ 10

Kompostier-
plätze

- ¹ Bei der Planung und dem Bau von Mehrfamilienhäusern mit 5 und mehr Wohnungen muss ein Kompostierplatz erstellt werden. Der Platz muss auf die Grösse der Überbauung abgestimmt und einer allfälligen Erweiterung angepasst werden können.
- ² Der Standort ist so zu wählen, dass keine Geruchsbelästigungen bei nahegelegenen Wohnräumen auftreten können. Reifer Kompost muss problemlos abtransportiert werden können.

2. Sicherheit und Gesundheit

§ 11

Türen, Treppen
Geländer, Bal-
kone

- ¹ Die Breiten von Haustüren, Gängen und Treppen von Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten richten sich nach den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV).
- ² Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand zwischen Latten oder Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.
- ³ Balkone von Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Die Kernzone ist von dieser Vorschrift ausgenommen.
- ⁴ Zugänge zu öffentlichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind behindertengerecht zu gestalten.

§ 12

Nebenräume in
Mehrfamilien-
häusern
(§ 57 KBV)

- ¹ Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m² pro Wohnung aufzuweisen.
- ² Sie haben Keller oder Estrichabteile von durchschnittlich mindestens 5 m² Grundfläche pro Wohnung aufzuweisen.

§ 13

- ¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind geeignete Spielplätze für Kinder zu schaffen und zu unterhalten. Spielplätze (§ 41 KBV)
- ² Die Spielflächen sollen mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen.
- ³ Die Gemeinde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen bei grösseren Überbauungen Sammelschutzräume vorschreiben. Sammelschutzräume

3. Ästhetik

§ 14

- ¹ Gebäude, die durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerten Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigt sind, müssen innert einer von der Baukommission festzulegenden, angemessenen Frist wieder hergestellt oder, sofern dies vom Ortsbild her zulässig ist, entfernt werden. Brandruinen + Brandmauern (§§ 54 und 63 KBV)
- ² Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über die Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- ³ Im übrigen gelten die §§ 54 Absatz 1 und 63 KBV.

§ 15

- ¹ Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen. Terrainveränderungen
Terrainveränderungen
- ² Aufschüttungen in der Ebene von mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain sind nicht gestattet; grossflächige Terrainangleichungen können vorgenommen werden.
- ³ Häuser in Hanglagen müssen in Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen.

§ 16

- Silos
- ¹ Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu plazieren und durch Bepflanzung abzudecken.
 - ² Die Baukommission kann die Höhe der Silos aus ästhetischen oder nachbarrechtlichen Gründen beschränken.

4. Natur- und Heimatschutz

§ 17

- Mittelgäubach,
Hardgraben
- Ausbau und Sanierung des Mittelgäubaches und des Hardgrabens (Ufer und Sohle) sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Wasserbaues durchzuführen

§ 18

- Denkmalschutz
- ¹ Im Zonenplan sind die unter Denkmalschutz stehenden Bauten und Kulturobjekte dargestellt.

² Unter Kantonalem Denkmalschutz stehen:

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Pfarrkirche | GB Nr. 245 |
| • St. Stephanskapelle | GB Nr. 367 |
| • Pfarrhof | GB Nr. 247 |
| • Gasthof Kreuz | GB Nr. 53 |
| • Pflugerhaus | GB Nr. 27 |
| • Untervogtshaus | GB Nr. 256 |
| • Altes Untervogtshaus | GB Nr. 239 |
| • Bauernhaus Ramseier | GB Nr. 250 |
| • Speicher Ramseier | GB Nr. 250 |
| • Pfluger Wappen | GB Nr. 275 |
| • Pfluger Wappen | GB Nr. 250 |
| • Votivkreuz | GB Nr. 286 |
| • Wirtshausschild Ochsen | GB Nr. 56 |
| • Wirtshausschild Kreuz | GB Nr. 53 |
| • Legistud | GB Nr. 250 |
| • Feldkreuz | GB Nr. 95 |
| • Feldkreuz | GB Nr. 74 |
| • Pfarrscheune | GB Nr. 247 |
| • Waschhäuschen | GB Nr. 240 |
| • Waschhäuschen | GB Nr. 623 |
| • Gasthof Ochsen | GB Nr. 56 |

³ Baugesuche, die die vorgenannten Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

- ⁴ Die Gemeinde kann in einem speziellen Reglement Gemeindebeiträge an schützenswerte Objekte festlegen.

§ 19

- ¹ Die im Zonenplan und in den Strassen- und Baulinienplänen speziell bezeichneten Bäume sind durch die Gemeinde unter Schutz gestellt; sie dürfen nicht beseitigt oder in ihrem Bestand gefährdet werden. Erhaltenswerte
Bäume
- ² Beim Abgang ist an derselben Stelle ein gleichartiger Baum neu zu pflanzen.
- ³ Wenn die Erhaltung eines Baumes eine unzumutbare Härte bedeutet, kann er mit Bewilligung der Baubehörde beseitigt werden. Gleichzeitig muss jedoch in nächstmöglicher Lage ein gleichartiger Baum neu angepflanzt werden.

§ 20

- ¹ Hecken und Buschgruppen dürfen nach § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz nicht entfernt oder vermindert werden. Schutz von
Hecken und
Buschgruppen
- ² Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

III. Schlussbestimmungen

§ 21

- ¹ Das Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Inkrafttreten und
Übergangsbestimmungen
- ² Die Inkraftsetzung ist im Anzeiger für das Gäu & Thal zu publizieren.
- ³ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes wird dasjenige vom 30. April 1984 aufgehoben.

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung Neuendorf am 7. September 1998

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten Signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. *129* vom *25. Januar 1999*

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Pflanz

