

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

Baureglement

I. Abschnitt: Formelle Vorschriften

§ 1	Zweck und Geltung	3
§ 2	Baukommission	3
§ 3	Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg	3
§ 4	Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg	3
§ 5	Vorentscheid	4
§ 6	Baukontrolle	4
§ 7	Gebühren	4

II. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt	Verkehr und Parkierung	5
§ 8	Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen	5
§ 9	Grösse der Abstellplätze	5
§ 10	Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze	6
2. Unterabschnitt	Sicherheit und Gesundheit	6
§ 11	Türen, Treppen, Geländer, Balkone	6
§ 12	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	6
3. Unterabschnitt	Ästhetik	7
§ 13	Gebäude	7
§ 14	Terrainveränderungen	7
§ 15	Silos	7
4. Unterabschnitt	Umwelt	8
§ 16	Mit Schadstoff belastete Böden	8
§ 17	Bodenschutz	8

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 18	Verfahren	9
§ 19	Inkrafttreten und Übergangsrecht	9
§ 20	Aufhebung des alten Rechtes	9

Genehmigungsvermerke

10

Anhang

Gebührenblatt	11
Einfriedigungen	12
Genehmigungsvermerke	13

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. Januar 2010) und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2008) erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

Baureglement

I. Abschnitt: Formelle Vorschriften

§ 1

- ¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- ² Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

Zweck und Geltung

§ 2

Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

Baukommission

§ 3

- Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen Beschwerde geführt werden:
- a) gegen Gebühren- und Kostenrechnungen beim Gemeinderat und gegen dessen Entscheide innert derselben Frist bei der kantonalen Schätzungskommission.
 - b) gegen alle übrigen Entscheide beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn und gegen dessen Entscheide innert derselben Frist beim Verwaltungsgericht.

Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg (§ 2 KBV)

§ 4

- ¹ Der Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungspläne und zugehörige Reglemente) ist Sache des Gemeinderates.
- ² Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
- ³ Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg (§ 16/17 PBG)

§ 5

- 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.
- 2 Vorbehalten bleiben berechnete Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.
- 3 Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

Vorentscheid

§ 6

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien einen Tag zum Voraus zu melden:

Baukontrolle

- Schnurgerüst bereit zur Abnahme.
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken), Anschlussflansche an die öffentliche Kanalisationsleitung wird am Abend von der Baukommission abgenommen.
- Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes ist dem Schutzraumbeauftragten zu melden.
- Vollendung des Rohbaus.
- Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrenzen (Mauern, Böschungen, Randabschlüsse).
- Vollendung des Gebäudes, insbesondere Schutzraum.

§ 7

- 1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren. Die Gebühren sind im Gebührenblatt im Anhang festgelegt.
- 2 Für jede Baukontrolle, Überprüfung von Kanalisationsgesuchen, energietechnischem Massnahmenachweis etc. wird dem Bauherrn eine Gebühr gemäss effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.
- 3 Kosten, die durch den Beizug eines Spezialisten bei der Beurteilung von Fragen der Baumöglichkeit entstehen, werden dem Bauherrn nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt.
- 4 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

Gebühren

II. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt Verkehr und Parkierung

§ 8

- 1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden.
- 2 Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- 3 Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedigungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht beeinträchtigen (Sichtzonen gemäss VSS-Normen bei Ein- und Ausfahrten zwingend einhalten).
- 4 Innerhalb der Sichtzonen sind Bepflanzungen und Anlagen gemäss Abs. 3 von max. 0.8 m Höhe zulässig. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen

§ 9

- 1 Für Bauten und bauliche Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (§ 42 und Anhang IV) die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- 2 Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze zu erstellen. Der direkte Vorplatz bei Garagen und Autounterständen gilt nicht als Abstellplatz. Bei Mehrfamilienhäusern ist auf fünf Wohnungen je ein reservierter Besucherplatz bereitzustellen.
- 3 Die oberirdischen Abstellplätze haben - wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) - eine Grösse von 5.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 x 2.50 m zu betragen.
- 4 Für Schräg- und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS-Norm Nr. 640 601).

Grösse der Abstellplätze

§ 10

- 1 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 2 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zu Gemeindestrassen stehen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. Zudem ist bei Sammel- und Erschliessungsstrassen auf dem privaten Grundstück ein Wendepplatz zu erstellen.
- 3 Für Bauten an Kantonsstrassen gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 4 Bei schmalen Strassen bis 4 Meter Breite sind feste Gartenabschlüsse mindestens um 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Anforderungen an Garagenvor- plätze, Abstell- plätze

2. Unterabschnitt Sicherheit und Gesundheit

§ 11

- 1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben eine Mindestbreite von 1 m aufzuweisen.
- 2 Geländer und Brüstungen haben im Bereich des Treppenlaufs eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Im Übrigen gilt die Mindesthöhe von 1.0 m für ein Geländer. Massgebend ist die SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996).
Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.
- 3 Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.
- 4 Zugänge zu öffentlichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind behindertengerecht zu gestalten.

Türen, Treppen, Geländer, Balkone

§ 12

- 1 Mehrfamilienhäuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen auszuweisen.
- 2 Sie haben Kellerabteile oder Estrichflächen von mindestens 4 m² Grundfläche für ein 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.

Nebenräume in Mehrfamilien- häusern

3. Unterabschnitt: Ästhetik

§ 13

- 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude oder in Angriff genommene Neubauten sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist von max. 2 Jahren zu entfernen, wiederherzustellen bzw. zu Ende zu führen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- 3 Im Übrigen gelten §§ 54 ff und §§ 63 ff der kantonalen Bauverordnung (KBV).

Gebäude

§ 14

- 1 Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen (§ 63 Abs. 3 KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird.
- 2 Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.5 m in Hanglage und 1.20 m in der Ebene sind nicht gestattet. Bei ausserordentlichen topographischen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten.

Terrainveränderungen

§ 15

- 1 Die Farbe von Silobauten ist ihrer Lage anzupassen, mit der Baukommission festzulegen, unauffällig zu plazieren und durch Bepflanzung abzudecken.

Silos

4. Unterabschnitt: Umwelt

§ 16

- 1 Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss §13bis, Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst.
- 2 Bei Bauvorhaben in den Gebieten „Mit Schadstoffen belastete Böden“ gelangt §12 KAV zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener Boden entsorgt werden muss.

**Mit Schadstoff
belastete Böden**

§ 17

Bei Bauvorhaben mit einer betroffenen Bodenfläche von mehr als 5'000 m² ist durch die Gesuchstellerin nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten und den Baugesuchsunterlagen beizulegen.

Bodenschutz

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19

- 1 Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

**Inkrafttreten und
Übergangsrecht**

§ 20

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

**Aufhebung des
alten Rechtes**

Genehmigungsvermerke

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2009.

Gemeindepräsident:



M. Zeltner

Gemeindeschreiberin:



U. Zeltner



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1584 vom 14.08.12

publiziert im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber:



Anhang

Gebührenblatt

1. Verwaltungsgebühren

a) Abgabe kommunale Erlasse über das Bauwesen	Fr.	20.-
b) Abgabe Baugesuchsmappen im Doppel		gratis
c) Abgabe Garnitur Tankanlageformular		gratis
d) Fotokopie aus gemeindeeigenem Plan A4 schwarz/weiss	Fr.	5.-
e) Entscheidgebühr Baubewilligung für alle Bauten in Promille der Bausumme – ab Fr. 100'000.-		1%
f) Entscheidgebühr Baubewilligung für Bauten bis Fr. 100'000.-	Fr.	100.-
g) Entscheidgebühr für Verlängerung der Baubewilligung	Fr.	50.-
h) Entscheidgebühr für Ausnahmbewilligungen (z.B. Baulinienunterschreitung)	Fr.	200.-
i) Gebührensatz bei schriftlicher Vorprüfung von Baugesuchen		nach DGO
j) Gebührensatz bei Rückzug oder Abweisung des geprüften Baugesuches	Fr.	50.-

2. Gestaltungspläne

Die Bearbeitungsgebühr wird durch den Gemeinderat festgesetzt und beträgt minimal Fr. 500.- und maximal Fr. 5'000.-.
Alle entstehenden Drittkosten werden separat verrechnet.

3. Fremdkosten

Separat verrechnet werden die Kosten für:

- Die Publikation (öffentliche Ausschreibung)	100%
- Schnurgerüstkontrolle, Eintragungen/Anmerkungen im Grundbuch, Beizug des Nachführungsgeometers	100%
- Notwendige und dem Bauherrn vorgängig angezeigte Fachbegutachtung (Planer, Ingenieur etc.)	100%

Gebühren gültig ab 01. Juli 2002

Genehmigt mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 20. Juni 2002.
Genehmigt mit RRB Nr. 1762 vom 10.09.2002.

Einfriedigungen (gemäss § 262 EG ZGB)

Wenn der Eigentümer sein Grundstück als Weide benützt, so hat er zum Schutze der Nachbargrundstücke die erforderlichen Einfriedigungen zu erstellen und zu unterhalten.

Den Strassen, Wegen und Fusswegen entlang darf ein Grundstück mit Stacheldraht oder andern Einrichtungen nur eingefriedet werden, wenn die Einzäunung auf der Strassenseite so abgeschirmt wird, dass Menschen und Tiere sich nicht verletzen können. Diese Bestimmung ist auf Berggebiete nicht anwendbar.

Mangels gegenteiliger Vereinbarung dürfen neue Einfriedigungen, die auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen. Der Regierungsrat kann im Interesse der Verkehrssicherheit über den Abstand von Bäumen und Sträuchern sowie über die zulässige Höhe von Einfriedigungen längs öffentlichen Strassen besondere Vorschriften aufstellen.

Die besonderen strassenpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

(Für Einfriedigungen und Stützmauern längs öffentlichen Strassen vgl. § 49 der kantonalen Bauverordnung.)

Genehmigungsvermerke

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2009.

Gemeindepräsident:



M. Zeltner

Gemeindeschreiberin:



U. Zeltner



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1584 vom 14.08.12

publiziert im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber:

