



Einwohnergemeinde Nuglar- St.Pantaleon

BAUREGLEMENT

Genehmigung des Baureglements anlässlich der
Gemeindeversammlung vom: 7.Juni 2004

Der Gemeindepräsident:

Adolf Morand

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Hofmeier



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2004/1805 vom
07. September 2004

Der Staatsschreiber:



A. Allgemeine Bestimmungen	Seite
§ 1 Zweck und Geltung	3
§ 2 Baukommission	3
§ 3 Beschwerde im Bewilligungsverfahren	3
§ 4 Baugespann	3
§ 5 Baukontrolle	3
§ 6 Baustellen	4
§ 7 Gebühren	4
 B. Verkehrs- und Sicherheitsvorschriften	
§ 8 Freihaltung Strassenprofil	4
§ 9 Anforderungen an Vorplätze, Abstellplätze u. Garagenvorplätze	5
§ 10 Flur- und Feldwege	5
 C. Sicherheit und Gesundheit	
§11 Sicherheit und Gesundheit	5
 D. Vorschriften über Ästhetik	
§12 Bestimmungen zu Brandruinen	6
§13 Umgebung	6
§14 Hecken	6
§15 Parabolspiegel / Sonnenkollektoren	6
§16 Wärmegewinnung aus Umwelt	6
 E. Weitere Bestimmungen	
§17 Baureife	7
§18 Wintergärten	7
 F. Schluss- und Uebergangsbestimmungen	
§19 Verfahren	7
§20 Inkrafttreten und Uebergangsrecht	7
§21 Aufhebung des alten Rechts	7

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Allgemein

§ 1 Zweck und Geltung

1. Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon.
2. Die Kosten für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Grundeigentümerbeiträge und weitere Gebühren sind im besonderen Reglement geregelt.

Zweck und
Geltung

Gebühren

§ 2 Baukommission

1. Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
2. Die Baukommission kann Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn Vorschriften missachtet werden.

Bau-
kommission
Anwendung
Reglemente

§ 3 Beschwerde im Bewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert zehn Tagen beim Bau- und Justizdepartement Solothurn Beschwerde erhoben werden.

Beschwerde

Bau- und
Justizdep.

§ 4 Baugespann (Bauprofil)

1. Die Bauherrschaft lässt auf eigene Rechnung durch eine Fachperson die Geländehöhe der Gebäudeecke, resp. den tiefsten Geländepunkt des Gebäudes, feststellen. Diese Daten sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses roh ist am Baugespann gut sichtbar anzubringen.
2. Das Baugespann muss durch ein Vermessungsbüro, auf Veranlassung der Baukommission und zu Lasten der Bauherrschaft, während der Baupublikation kontrolliert werden.
3. Das Baugespann ist spätestens einen Monat nach Inkrafttreten der Baubewilligung zu entfernen.

Baugespann
Bauprofil

Aufnahme der
Geländehöhe

Erdgeschoss

Kontrolle

Entfernung

§ 5 Baukontrolle

1. Die Bauherrschaft hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:
 - Baubeginn und Schnurgerüst
 - Schutzraumarmierung
 - Der Bauherr oder der Architekt hat, zwecks Abnahme durch die Werkkommission, der Gemeindeverwaltung mindestens 24 Stunden vor dem Eindecken der Werkleitungen Meldung zu erstatten.
 - Vollendung Rohbau
 - Bauvollendung (vor Bezug des Baues)

Baukontrolle

Meldepflicht
Baustadien
Schutzraum.

Rohbau
Bauvollendung

- | | | |
|----|--|--------------|
| 2. | Allfällige Nachabnahmen werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. | Nachabnahmen |
| 3. | Die Bauherrschaft hat zu ihren Lasten folgende Absteckung und Kontrollen durch den Nachführungsgeometer zu veranlassen und der Baukommission anzuzeigen: | |
| | • das Schnurgerüst | Kontrolle |
| | • die Höhe des Kellerbodens (oberkant gemessen), vor dem Erstellen der Kellerwände. | Geometer |

§ 6 Baustellen

Baustellen

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung der Werkkommission, welche hierfür Gebühren erheben kann (siehe Gebührenreglement). | Benutzung |
| 2. | Der Wasseranschluss an die öffentliche Leitung ist bei Baubeginn zu erstellen. Der Wasserbezug ab Hydrant ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf im Ausnahmefall der Bewilligung der Werkkommission (siehe Wasserreglement). | Wasseranschluss |

§ 7 Gebühren (§ 13 KBV)

Gebühren

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 1. | Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Ueberwachung der Bauten Gebühren. | Baugesuche
Gebühren |
| 2. | Die Baubewilligungsgebühren werden im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt. | |
| 3. | Die Kosten für den Beizug einer Fachperson (Geometer, Experte, Ingenieur, u.a.) oder Expertisen gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Abrechnung erfolgt mit der Bauherrschaft. | Beizug
Fachleute |

B. VERKEHRS- UND SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

§ 8 Freihaltung Strassenprofil

Freihaltung Strassenprofil

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.5 m zurückzuschneiden. | Lichtprofil |
| 2. | Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.5 m zu betragen. | Trottoirs
Fusswege |
| 3. | Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht auf die öffentlichen Strassen beeinträchtigen. | Kurven
Einmünder
Aus-/
Einfahrten |
| 4. | Feste Einfriedungen längs ausgebauter Strassen dürfen ab definitivem Strassen-niveau die Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Für Lebhäge gilt die Höhe von 2.00 m. Ausnahmen siehe Absatz 3 oben. | Einfriedungen
Höhen
Lebhäge |
| 5. | Wenn Grundeigentümer, trotz Aufforderung durch die Bau- oder Werkkommission, Aufschneide-pflicht der Pflicht des Aufschneidens gemäss Absatz 1 bis 4 nicht nachkommen, so wird die Arbeit mit Kostenfolge für den Grundeigentümer durch die Werkkommission verfügt. | |
| 6. | Strassenabschlüsse gegenüber öffentlichen Strassen dürfen nur nach dem Vorliegen eines genehmigten Projektplanes erstellt werden. | Strassenab-schlüsse |

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 7. | Die Höhe von Stützmauern darf 80 cm nicht übersteigen. Bei topografisch ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten, wenn für das Orts- und Strassenbild daraus keine Nachteile entstehen. | Stützmauern |
| 8. | Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen. | Strassen-
namen |
| 9. | Die Baukommission ist zuständig für die Vergabe der Gebäudenummer. | Haus-
nummern |

§9 Anforderungen an Vorplätze, Garagenvorplätze und Abstellplätze

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Abstellplätze, Vorplätze vor Garagen und anderen Gebäuden sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Im Gefahrenbereich Rutschungen sind die baulichen Massnahmen einzuhalten. | Vorplätze
Abstellplätze
Anforderungen
Entwässerung |
| 2. | Vorplätze vor Garagen, die rechtwinklig zur Strasse liegen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. | Tiefe |
| 3. | Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von 5.00 x 3.00 m aufzuweisen.
Bei Abstellplätzen, die rechtwinklig zur Strasse in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5.00 m x 2.50 m zu betragen. | Grösse
Abstellplätze |
| 4. | Für Schräg- und Längsparkfelder gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV- Norm 640 601). | Schräg- und
Längsfelder |
| 5. | Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. | Abstellplätze
bei Erweiterung
oder Umbau |

§ 10 Flur- und Feldwege

- | | | |
|----|---|------------------------------------|
| 1. | Beidseits von Flur- und Feldwegen muss ein Bankett von 50 cm freigehalten werden; jegliche Beschädigung ist zu unterlassen. | Wege

Freihaltung
Bankett |
| 2. | Siehe weitere Bestimmungen im Flurwegreglement. | |

C. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

- § 11 Für alle Sicherheits- und Gesundheits- und Behindertenaspekte wird auf die entsprechenden SIA bzw. SN Normen, auf die kant. Gesetzgebung und die Vorschriften der sol. Gebäudeversicherung verwiesen.

D. VORSCHRIFTEN ÜBER ÄSTHETIK

§ 12 Brandruinen, Brandmauern § 54 und § 63 KBV

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften | Vorschriften
Ästhetik

Brandruinen

beschädigte |
|----|--|--|

Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.	Gebäude
2. Die Baukommission 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.	Brandmauern
3. Im Übrigen gelten § 54.1 und § 63 KBV.	Brandmauern
§ 13 Umgebung	Umgebung
1. Terrinauffüllungen und Abgrabungen dürfen in der Ebene im Maximum 1.20 m, am Hang 1.50 m ab gewachsenem Boden betragen. Diese Vorschrift gilt ab 4 m vom Hauptbaukörper entfernt. Die Neigung der Böschung darf das Verhältnis von 2 : 3 nicht übersteigen.	Terrinauffüllungen Abgrabungen
2. Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder Biotope, Sumpfgebiete, Tümpel, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen.	Terrainveränderungen
3. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Dieser soll Aufschluss über die Bepflanzung der Böschungen oder Terrain-einschnitte geben.	Umgebungsplan
4. Bei Terrainveränderungen gegenüber öffentlichen Strassen und den Nachbarparzellen sind § 49 und §62 KBV zu beachten.	Nachbarparzellen
§ 14 Hecken	Hecken
Gemäss § 20 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden und Durchforsten ist gestattet.	Heckenschutz und Pflege
§ 15 Parabolspiegel / Sonnenkollektoren	Parabolspiegel Sonnenkollekt.
1. Parabolspiegel bis zu 80 cm Durchmesser dürfen ohne Baugesuch montiert werden. Die Spiegel müssen so angebracht werden, dass sie die Dachfirste nicht überragen. Sie sind dem Gebäude farblich anzupassen.	
2. Parabolspiegel-Anlagen dürfen max. 2 einzelne Spiegel enthalten.	Anlagen
3. Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten. (Vorbehalten § 64 Absatz 4 Kant. Bauverordnung)	Sonnenkollektoren
4. Für Sonnenkollektoren innerhalb der Ortsbildschutzzone ist die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.	Ortsbildschutzzone

E. WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 16 Wärmegewinnung aus Umwelt

Wärme
gewinnung

Bei Wärmeentnahme aus Luft, Boden und Wasser ist neben der Bewilligung der Baukommission zusätzlich die Bewilligung des Kant. Amtes für Umwelt einzuholen. Die Lärmvorschriften gemäss Lärmschutzverordnung sind einzuhalten.

Bewilligungen

§ 17 Baureife

Baureife

Bauten und bauliche Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn die Parzelle gemäss § 139 PBG erschlossen ist.

§ 18 Wintergärten

Wintergärten

1. Wintergärten sind voll verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz. Begriff
2. Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken. Grösse
3. Wintergärten werden nicht in die Ausnützungsziffer (AZ) eingerechnet. Ausnützung
4. Die verglaste Dachfläche wird nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist jedoch eine ästhetisch befriedigende Lösung. Diese Regelung gilt nicht für die Ortsbildschutzzone.

Die Baukommission kann namentlich in der Ortsbildschutzzone über die Gestaltung von Wintergärten weitere Vorschriften erlassen. Zudem ist die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.

Ortsbildschutz
zone

F. SCHLUSS- und ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 19 Verfahren

Verfahren

Die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

§ 20 Inkrafttreten und Uebergangsrecht

Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat in Kraft. Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. Uebergangsrecht

§ 21 Aufhebung des alten Rechts

Aufhebung
altes Recht

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Bestimmungen aufgehoben.