

Baureglement (BauR)

vom 11. Dezember 2017

-
1. öffentliche Auflage vom 18. November bis 19. Dezember 2016
 2. öffentliche Auflage vom 28. April bis 29. Mai 2017
-

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Oensingen, gestützt auf

- das Gemeindegesetz (GG) des Kantons Solothurn vom 16. Februar 1992
- das Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978
- die Gemeindeordnung (GO) Oensingen vom 30. November 2008

beschliesst:

Vom Regierungsrat durch heutigen

Beschluss Nr. *634* genehmigt.

Solothurn, den *30.04.2018*

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Formelle Vorschriften	4
Zweck und Geltung (§1 KBV)	4
Baubehörde (§ 2 KBV)	4
Baubewilligungsverfahren (§ 2 KBV).....	4
Nutzungsplanverfahren (§ 14ff PBG).....	5
Gebühren (§ 13 KBV).....	5
Baugesuchs-unterlagen.....	5
2. Bauvorschriften	5
2.1. Abschnitt Verkehr	5
Bankette.....	5
Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen	6
Garagen, Garagenvorplätze, Abstellplätze und Carports.....	6
2.2. Abschnitt Gestaltung	6
Beschädigte Gebäude und Brandmauern (§§ 32/63 KBV)	6
Antennen (Sende- und Empfangsanlagen, § 3 KBV).....	6
Silos (§ 63 KBV)	7
Reklamen (§64bis KBV).....	8
2.3. Abschnitt Energie und Entsorgung	8
Wintergärten.....	8
Anlagen zur Abfallentsorgung (§ 43 KBV)	8
Solaranlagen	8
3. Schluss- und Übergangsbestimmungen	9
Verfahren.....	9
Inkrafttreten und Übergangsrecht.....	9
Aufhebung des alten Rechts (§ 156 PBG).....	9
4. Anhang Gebühren	11

1. Formelle Vorschriften

§ 1

Zweck und
Geltung (§1
KBV)

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

§ 2

Baubehörde (§
2 KBV)

- 1 Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der kommunalen Bauverwaltung, die als Baubehörde amtet.
- 2 Zur Beurteilung von Vorhaben, die das Orts- oder Landschaftsbild tangieren, holt die Baubehörde eine Stellungnahme der Bau- und Planungskommission ein. Nach Bedarf zieht die Baubehörde Vertreter der kantonalen Stellen oder externe Fachspezialisten bei.
- 3 Für folgende Vorhaben wird in jedem Fall von der Bau- und Planungskommission eine Stellungnahme eingeholt:
 - Vorhaben innerhalb jener Zonen, für welche das Zonenreglement eine Stellungnahme der Bau- und Planungskommission vorsieht.
 - Grössere Gesamtüberbauungen (>Fr. 3 Mio. gemäss BKP 2).
 - Verkehrs-, Landschafts- und Grünraumprojekte, die das Orts- und Landschaftsbild tangieren.
 - Bei Baugesuchen mit Ausnahmegewilligungen.
- 4 Die Baubehörde kann die Bau- und Planungskommission nach Bedarf für weitere Vorhaben konsultieren, welche durch ihre Nutzung und Funktion einen speziellen Öffentlichkeitsbezug haben (städtebaulich wichtige Lagen, publikumsausgerichtete Anlagen, etc.).
- 5 Die Kosten für Studien oder Gutachten externer Fachspezialisten können dem Bauherrn in Rechnung gestellt werden.

§ 3

Baubewilligungs-
verfahren (§ 2 KBV)

- 1 Gegen Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.
- 2 Einsprachen gegen publizierte Bauvorhaben sind schriftlich im Doppel, mit Antrag und Begründung, innert 10 Tagen bei der Bau- und Planungskommission einzureichen.

§ 4Nutzungsplan-
verfahren (§
14ff PBG)

Für Teil- oder Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung sowie Gestaltungs- und Erschliessungspläne holt der Gemeinderat die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission ein.

§ 5Gebühren (§
13 KBV)

- 1 Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von Gestaltungsplänen, Baugesuchen, für Vorentscheide und für die Überwachung der Bauten die im Anhang aufgeführten Gebühren.
- 2 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute (Raumplanung, Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Ingenieurwesen, Vermessung u.ä.) ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden separat verrechnet.
- 3 Die zuständige Behörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.
- 4 Der Gemeinderat passt die Gebührenansätze nach dem Zürcher Baukostenindex periodisch an, in der Regel bei einer Indexveränderung von 20%.

§ 6Baugesuchs-
unterlagen

- 1 Baugesuche haben neben den in KBV § 5 Abs.1 aufgeführten Angaben auch einen aktuellen Grundbuchauszug zu enthalten. Die Baubehörde kann in besonderen Fällen, insbesondere bei Kleinbauten, auf die Einreichung eines Grundbuchauszuges verzichten.

Zur besseren Beurteilung der Lage ist dem Baugesuch zusätzlich ein Situationsplan mit den eingezeichneten Höhenkurven des gewachsenen Terrains beizulegen.

- 2 Bei grösseren Überbauungen oder dort, wo bei einem Abbruch mit Wiederaufbau auf das Ortsbild Rücksicht genommen werden muss, kann die Baubehörde mit der Baueingabe und auf Kosten des Bauherrn einen Ausweis über die Finanzierung verlangen.

2. Bauvorschriften**2.1. Abschnitt Verkehr****§ 7**

Bankette

- 1 An Gemeindestrassen im Wohngebiet ist zwischen dem Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs und der Einfriedung (Mauer, Zäune usw.) ein Abstand von mindestens 0.50 m (Bankett) einzuhalten. Der Eigentümer kann die Übernahme des Landstreifens verlangen, welcher durch das Zurücksetzen der Einfriedung entsteht.
- 2 Werden an Strassen und Flurwege anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.

- ³ Die Bankette sind vom Grundeigentümer oder Pächter zu unterhalten.

§ 8

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen

- ¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht.
- ² Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 9

Garagen, Garagenvorplätze, Abstellplätze und Carports

- ¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- ² Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen. Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, haben einen Abstand von mindestens 6m zum Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten.
- ³ Bezüglich der Abmessungen von Autoabstellplätzen gelten die jeweiligen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.

2.2. Abschnitt Gestaltung

§ 10

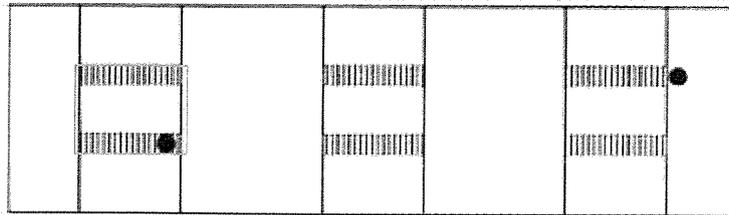
Beschädigte Gebäude und Brandmauern (§§ 32/63 KBV)

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

§ 11

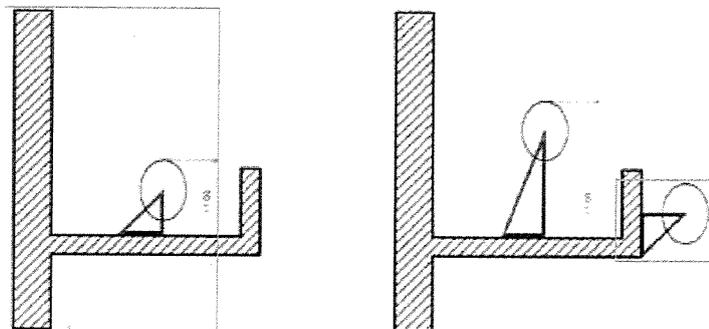
Antennen (Sende- und Empfangsanlagen, § 3 KBV)

- ¹ Antennen jeglicher Art und Grösse sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten sind allfällige Einschränkungen gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften aus dem Zonenreglement.
- ² An Einfamilienhäusern werden maximal eine und an Mehrfamilienhäusern maximal zwei sichtbare Parabolantennen bewilligt. Weitere Anschlüsse bei Mehrfamilienhäusern an eine der bestehenden zwei Antennen werden geduldet.



Schema zu Abs. 2

- 3 Antennen welche sichtbar an die Fassade montiert werden, müssen die gleiche Farbe wie die Fassade aufweisen.
- 4 Antennen welche auf dem Dach montiert werden, dürfen grundsätzlich von der öffentlichen Strasse her nicht sichtbar sein. Sie können z.B. hinter dem Kamin versteckt werden. Bei Steildächern muss die Antenne die gleiche Farbe wie das Dach haben. Antennen auf Flachdächern müssen grau sein
- 5 Antennen müssen fachmännisch installiert werden.
- 6 Freistehende Antennen dürfen oberkant höchstens 1.00m ab Boden montiert werden. Für Fälle über 1.00m kann die Baubehörde Auflagen erlassen.



Schema zu Abs. 6

Links: Bewilligung ohne Auflage.

Rechts: Bewilligung mit Auflagen möglich.

- 7 Folgende Unterlagen sind mit dem Bewilligungsgesuch einzureichen:
 - Fassadenansicht oder Foto mit bezeichnetem Standort der Antenne;
 - bei freistehenden Anlagen ein Situationsplan mit bezeichnetem Standort der Antenne;
 - bei Mietverhältnis das Einverständnis der Liegenschaftsbesitzer oder des Eigentümers.

§ 12

Silos (§ 63 KBV)

- 1 Silobauten sind, ausgenommen in Industriezonen, braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben und unauffällig zu platzieren.
- 2 Die Baubehörde kann die Höhe der Silos aus nachbarrechtlichen oder ästhetischen Gründen begrenzen.

Reklamen
(§64bis KBV)

§ 13

- 1 Reklamen sind temporäre oder permanente Firmenanschriften, Eigenreklamen oder Fremdreklamen.
- 2 Sämtliche Reklamen sind bewilligungspflichtig, ausgenommen:
 - a) Reklamen an bewilligten Anschlagstellen oder Schaukästen;
 - b) kleine temporäre Aushänge bis 0.5 m² pro Fassade (z.B. Ausschreibung von Mieträumen);
 - c) mobile Angebotstafeln (z.B. Gastronomie, Detailhandel, Hinweistafeln für Landwirtschaftsprodukte u.ä.).
- 3 Lichtimmissionen auf umliegende Wohnnutzungen sind möglichst gering zu halten. Direkt oder indirekt beleuchtete Reklamen dürfen nur zwischen 06.00 und 24.00 Uhr beleuchtet werden.
- 4 Die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission ist in bewilligungspflichtigen Fällen einzuholen.

2.3. Abschnitt Energie und Entsorgung

§ 14

Wintergärten

Wintergärten sind verglaste, nicht künstlich beheizte, Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade gebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz. Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen.

§ 15

Anlagen zur
Abfallentsorgung (§ 43
KBV)

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen und bei Wohnsiedlungen sind geeignete Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen. Sie sind so anzulegen, dass sie für das getrennte Sammeln verschiedener Abfälle eingerichtet werden können. Für die Verwertung organischer Abfälle sind geeignete Kompostierungsanlagen einzurichten.
- 2 Die Baubehörde kann solche Abstellplätze und Anlagen in besonderen Fällen auch bei anderen Bauvorhaben verlangen.

§ 16

Solaranlagen

- 1 Bewilligungsfreie Anlagen:
 - a) Bauvorhaben für Solaranlagen, welche gemäss Art. 18a RPG genügend angepasst sind und keiner Baubewilligung bedürfen, sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden.
 - b) Der Meldung sind ein Situationsplan, ein Fassadenplan sowie ein Baubeschrieb beizulegen.

- 2 Eine Baubewilligungspflicht besteht für folgende Fälle:
- a) Kantonal und kommunal geschützte historische Kulturdenkmäler
 - b) Kantonale Juraschutzzone
 - c) Ortsbildschutzzonen (Kernzone Ortsbild)
 - d) Anlagen an Fassaden und auf dem Boden
 - e) Anlagen, welche nicht im Sinne von Art. 18a Abs. 1 RPG genügend angepasst sind.

Für Anlagen gemäss lit. a, b und c ist die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz einzuholen.

- 3 Gestaltungskriterien für bewilligungspflichtige Anlagen:
- a) Generell: Solaranlagen müssen in ihrer Erscheinung möglichst gut in die Dach- oder Fassadengestaltung integriert sein.
 - b) Steildach: Es sind kompakte und zusammenhängende Anlagen vorzusehen. Lage und Anordnung orientieren sich an bestehenden charakteristischen Elementen der Dachstruktur. Rahmenelemente sind zurückhaltend zu gestalten. Leitungen sind in die Dachflächen zu integrieren.
 - c) Flachdach: Ihre Höhe darf 1.20m über Dachbelag nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der darunterliegenden Gebäudekante beträgt mindestens die Höhe der Anlage.
 - d) Fassaden: Anlagen an Fassaden sind nur als integrativer Teil der Architektur zulässig (z.B. als Fassadenverkleidung).

3. Schluss- und Übergangbestimmungen

§ 17

Verfahren

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

§ 18

Inkrafttreten
und Übergangsrecht

- 1 Das Reglement tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 19

Aufhebung
des alten
Rechts (§ 156
PBG)

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 2. Mai 1994 aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017 mit Beschluss Nr. 2017-7.

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Fabian Gloor Madeleine Gabi

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2018-xxxx vom xx.xx.2018.

4. Anhang Gebühren

Die Gebühren betragen:

1. Entscheidgebühr der Baubehörde

Neubauten

- | | | | |
|----|---|-----|-------|
| a) | Einfamilienhaus | Fr. | 300.– |
| b) | Mehrfamilienhaus, 1.Wohnung | Fr. | 300.– |
| c) | jede weitere Wohnung | Fr. | 150.– |
| d) | Wohn- und Geschäftshäuser, landw. Siedlungen,
Gewerbe- und Industriebauten nach Aufwand,
mindestens | Fr. | 500.– |

Kleine Bauvorhaben

- | | | | |
|----|--|-----|------|
| e) | Kleinere An- und Umbauten, Einfriedungen,
Mauern, Sitzplätze, Garagen, Abstellplätze,
Terrainveränderungen und desgleichen bis zu
einer Bausumme von Fr. 50'000.– | Fr. | 50.– |
|----|--|-----|------|

Übrige Bewilligungen

- | | | | |
|----|---|-----|------|
| f) | Ölfeuerungen, Tankanlagen, Zusatzbewilligungen
und desgleichen | Fr. | 50.– |
| g) | Umnutzungen, Verlängerung der Baubewilligung | Fr. | 50.– |

2. Baukontrollen

Die Gebühren werden aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der bewilligten Bauobjekte berechnet und betragen:

Bauten und Anlagen

- | | | |
|----|---|-----------------------------------|
| a) | für eine Versicherungssumme
bis Fr. 50'000.– | in der Entscheidgebühr enthalten. |
| b) | für den Fr. 50'000.– übersteigenden
Betrag bis Fr. 500'000.– | 1,0 ‰ |
| c) | für den Fr. 500'000.– übersteigenden Betrag | 0,3 ‰ |

Übrige Bewilligungen

In der Entscheidgebühr enthalten.

3. Gestaltungspläne und Umweltverträglichkeitsprüfung

Alle externen Kosten werden weiterverrechnet, die verwaltungsinterne Aufwendungen werden gemäss Gebührenreglement nach effektivem Aufwand verrechnet.

4. Spezialfälle

Spezialfälle, die unter Pos. 1-3 nicht geregelt sind, wie

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| a) | Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche | 50 % der Ansätze nach Ziffer 1 |
| b) | Von Bauinteressenten verlangte Vorentscheide | 50 % der Ansätze nach Ziffer 1 |
| c) | Anderes nach ausgewiesenem Aufwand | |

5. Fremdkosten

Separat verrechnet werden die Kosten für:

- | | | |
|----|--|------------------------|
| a) | Die Publikation (öffentliche Ausschreibung) | 100 % |
| b) | Schnurgerüstkontrolle, Eintragungen / Anmerkungen im Grundbuch, Beizug des Nachführungsgeometers | 100 % |
| c) | Die Nachführung des Gemeindeübersichtsplans | 100 % |
| d) | Notwendige Fachbegutachtung (Planer, Ingenieur etc.) | 100% der Studienkosten |

6. Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (§ 10 BR)

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten nach dem Umfang der Benützung;

Gebührenrahmen: pauschal Fr. 50.– bis Fr. 1'000.–, je nach zeitlicher und räumlicher Intensität der Inanspruchnahme.

* * *

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017 und in Kraft gesetzt per 1. Januar 2018.

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Fabian Gloor

Madeleine Gabi

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. xxx vom xx.xx.2018.

