EINWOHNERGEMEINDE SELZACH

BAUREGLEMENT MIT GEBÜHRENTARIF

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

2. Teil: Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung

3. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

4. Teil: Anhang zum Baureglement (Gebührentarif)

Die Einwohnergemeinde Selzach beschliesst, gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, folgendes Baureglement:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich (zu § 1 Abs. 2 KBV)

1 Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, sowie dieses Reglement, soweit nicht rechtsgültige gemeindeeigene Reglemente oder Bestimmungen vorhanden sind.

2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 zuständige Behörden

1 Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baubehörde. In einschlägigen Fällen kann sie die zuständige Gemeindefachkommission beiziehen.

2 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

3 Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen. Sie sollen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

§ 3 Vorentscheid

Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baubehörde um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet die Baubehörde 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. Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

§ 4 Gebühren

Für die Beurteilung der Vorentscheide und der Baugesuche sowie für die Vornahme der Kontrollen und Überwachung der Bauten sind an die Gemeindekasse Gebühren zu entrichten. Die Gebührentarife werden durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 5 Baukontrolle

Der Bauherr hat der Baubehörde folgende Baustadien zu melden:

- Errichtung des Schnurgerüstes (Abnahme geschieht durch den Nachführungsgeometer. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.)
- Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (Kanalisation und Wasser) vor dem Eindecken des Grabens
- Armierung des Schutzraumes
- Fertigstellung

2. Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung

§ 6 — Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer 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, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

§ 7 — Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (§ 42 und Anhang IV) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

2 Als Richtlinien für die Dimensionierung gelten die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (Einsichtnahme auf der Bauverwaltung möglich).

§ 8 — Anforderungen an Garagevorplätze, Abstellplätze

1 Abstellplätze, Garagevorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Strassen fliesst. Die Anordnung von Mineralölabscheideranlagen ist nur noch bei gewerblichen Betrieben notwendig. Massgebend sind die Richtlinien des Vereins Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA).

2 Vorplätze vor Garagen und Autounterständen, die rechtwinklig zur Strasse stehen, müssen von der bestehenden und projektierten Strassen-, bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen; insbesondere auch dort, wo Baulinien kleiner als 6.00 m festgelegt sind. Ausnahmen regelt § 52 der kantonalen Bauverordnung.

§ 9 — Türen, Treppen, Gänge, invalide Personen

1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:
Haustüren: 90 cm
Treppen, Gänge, Vorplätze: 120 cm

2 Geländer und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährt ist. Die Empfehlung Nr. 358 des SIA gilt als Richtwert.

3 Bei Bauten mit regem Publikumsverkehr und bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ist auf gehbehinderte Personen Rücksicht zu nehmen, siehe § 58 Kant. Bauverordnung.

Türen, Treppen, Gänge, invalide Personen

§ 10

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Mehrfamilienhäuser haben ausreichende Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen, sowie Kellerabteile aufzuweisen.

§ 11

Dachgestaltung und Fassaden

1 Die Baubehörde kann im Einzelfall, insbesondere bei Sonnenkollektoren, Ausnahmen von Zonenvorschriften über die Dachgestaltung gestatten, wenn die Baute den Anforderungen nach § 63 der kantonalen Bauverordnung entspricht.

2 Bei Fassaden sind extreme Farbkontraste zu vermeiden.

§ 12

Baustellen

1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde.

2 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 13

Beschädigte Bauten

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

2 Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

3 Im übrigen gelten §§ 54[1] und 63 der kantonalen Bauverordnung.

§ 14

Terrainveränderungen, Deponien, Materialabbau

1 Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie unterstehen der Bewilligungspflicht. 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.

2 Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Allfällige Änderungen sind im gegebenen Zeitpunkt mit der Baubehörde an Ort und Stelle festzulegen.

Terrainveränderungen, Deponien, Materialabbau

3 Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone werden nur bewilligt, wenn sie der Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit dienen (gemäss § 7 kant. Landwirtschaftsgesetz). Sie bedürfen einer kantonalen Zustimmung. Terrainveränderungen zur reinen Aushubentsorgung sind nicht zulässig.

4 Für die Anlage von Deponien wird ein Gestaltungsplan im Sinne der §§ 44 ff PBG verlangt.

5 Gemäss Art. 44 GSchG bedarf jegliche Materialentnahme von Juramergel einer Bewilligung.

§ 15

Baustellentsorgung

Für Abbrüche mit mehr als 100 m3 Abfälle ist durch die Bauherrschaft, vor der Erteilung der Baubewilligung, ein Konzept für die Entsorgung zu erbringen (gemäss § 11 KAV).

§ 16

Mit Abfällen belastete Standorte

Bei Bauvorhaben auf einem mit Abfällen belasteten Standort sind, neben den bei diesen Standorten gemäss Kataster erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn, vor Erteilung der Baubewilligung gemäss Kantonaler Abfallverordnung (KAV § 12) Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen. Das vorgesehene Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten

§ 17

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 ist gestattet.

§ 18

Reklamen

Zur Beurteilung von Reklamegesuchen sind die "Richtlinien für Reklamen" (RRB vom 28. Oktober 1996) massgebend. Es sind nur unaufdringlich wirkende Reklamen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

§ 19

Freileitungen in der Bauzone

Das Erstellen von Freileitungen in der Bauzone ist nicht gestattet.

§ 20 Geschützte archäologische Fundstellen (gemäss Kulturdenkmälerverordnung)

Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor der Erteilung der Baubewilligung hat die Baubehörde der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 21 Verfahren

Das Baureglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23. Oktober 1991 erlassen.

§ 22 Inkrafttreten

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.

§ 23 Aufhebung früherer Bestimmungen

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

Beschlossen vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach am 6. Juli 1999
Beschlossen von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Selzach am 7. Dezember 1999

Änderung von § 2, Absatz 2 vom Gemeinderat beschlossen am 27. Oktober 2005, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 5. Dezember 2005

EINWOHNERGEMEINDE SELZACH

Viktor Stüdeli, Gemeindepräsident Christoph Brotschi, Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit Beschluss Nr. 231 vom 15.02.2000
Änderung von § 2 Absatz 2 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit Beschluss Nr. 2006/70 vom 10. Januar 2006

Der Staatsschreiber: Dr. K. Schwaller

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

4. Anhang zum Baureglement (Gebührentarif)

Gestützt auf § 13 der kantonalen Bauverordnung und § 4 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Selzach vom 7. Dezember 1999 beschliesst der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach:

§ 1 — Grundsatz

Für die Behandlung von Baugesuchen, inkl. Abgabe der notwendigen Baugesuchsunterlagen (Baugesuchsmappen, Wasser- und Abwasseranschlussgesuche, Schutzraumgesuche, Gesuche für die Erstellung von Tank- und Feuerungsanlagen usw.) und Durchführung der notwendigen Kontrollen (exkl. Schnurgerüstkontrolle) werden Gebühren erhoben.

§ 2 — Beizug externer Fachleute

Falls die Baubehörde für die Beurteilung oder Kontrolle eines Planungs- oder Bauvorhabens einen Spezialisten (Planer, Ingenieur, Geometer, etc.) beiziehen muss, so wird der entsprechende Aufwand dem Verursacher zusätzlich in Rechnung gestellt.

§ 3 — Höhe der Behandlungsgebühr

Die Behandlungsgebühr beträgt 1 ‰ der Gesamtversicherungssumme (Neuwert), bei Um- und Anbauten 1 ‰ der Differenz zwischen alter und neuer Gesamtversicherungssumme.

§ 4 — Minimalgebühr

Bei Bauten ohne Gebäudeversicherungssumme (Gartenbassins, Stützmauern, Kleinbauten, Reklamen usw. legt die Baubehörde aufgrund der Erstellungskosten die Behandlungsgebühr fest. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 100.--.

§ 5 — Gebühren für die Behandlung nicht ausgeführter Bauvorhaben

Bei Bauvorhaben, welche durch die Baubehörde behandelt, resp. bewilligt, durch die Bauherrschaft jedoch nicht ausgeführt werden, setzt die Baubehörde im Sinne der §§ 3 und 4 eine angemessene Behandlungsgebühr fest.

§ 6

Gebühren-erhebung

Die Behandlungsgebühr wird nach Vorliegen des Ausweises der Gebäudeversicherung durch die Verwaltung erhoben.

§ 7

Fälligkeit, Verzugszins

Sämtliche Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Gebühren zu den Bedingungen verzinslich, welche für nicht innerhalb der Fälligkeit bezahlte Gemeindesteuern gelten.

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach beschlossen am 6. Juli 1999

Der Gemeindepräsident: Viktor Stüdeli

Der Gemeindeverwalter: Christoph Brotschi

vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 231 vom 15.02.2000

Der Staatsschreiber: Dr. K. Schwaller