

# EINWOHNERGEMEINDE LANGENDORF



## **Baureglement**

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Langendorf, gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978

beschliesst:

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 Zweck und Geltung**

1. Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1) und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (BGS 711.61), Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Langendorf.
2. In Verbindung mit genehmigten Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften können abweichende Vorschriften gelten.
3. Die Erschliessungsanlagen (Abwasser, Wasser\*, Elektro usw.) sind in besonderen Reglementen geregelt, ebenso die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren.

(\* Anmerkung: für die Wasserversorgung in der Einwohnergemeinde Langendorf ist die Bürgergemeinde Langendorf zuständig)

### **§ 2 Zuständige Behörde und Beschwerde**

1. Die Anwendung der Gesetzes-, Verordnungs- und Reglementsbestimmungen im Sinne von § 1 ist - abweichende Zuständigkeitsregelungen vorbehalten - Sache der Baukommission und der Bauverwaltung. In besonderen Fällen kann die Kommission externe Fachleute und Fachorganisationen zur Beurteilung beiziehen. Die Kosten für Entscheide, Gutachten usw. gehen zulasten des Gesuchstellers.
2. Gegen Entscheide der Baukommission kann beim Kantonalen Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.
3. Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet. Die Beschwerden haben schriftlich, begründet und mit einem Antrag zu erfolgen.

### **§ 3 Voranfragen**

1. Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baukommission um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet die Baukommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleichbleiben, auf alle Fälle aber nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt berechtigter Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.
2. Die zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

### **§ 4 Gebührenpflicht**

Die Beurteilung von Voranfragen und Baugesuchen sowie die Vornahme von Kontrollen und die Überwachung der Bauausführung sind gebührenpflichtig. Massgebend ist das Gebührenreglement der Gemeinde.

## **§ 5 Baukontrolle und Werkleitungsanschlüsse**

1. Der Bauherr hat folgende Baustadien zu melden:
  - Baubeginn (Bauverwalter).
  - Errichtung eines Schnurgerüsts. Der Bauherr beauftragt den Nachführungsgeometer mit der Abnahme des Schnurgerüsts. Die Kosten gehen zulasten des Bauherrn.
  - Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken des Grabens. Der Bauherr beauftragt den zuständigen Ingenieur der Gemeinde, die Werkleitungen einzumessen und abzunehmen. Die Kosten gehen zulasten des Bauherrn. Nicht mehr kontrollierbare Anschlüsse können auf Kosten des Bauherrn für die Kontrolle freigelegt oder durch Kanalfernsehaufnahmen überprüft werden.
  - Armierungen des Schutzraumes: Abnahmebestätigung durch den Ingenieur.
  - Vollendung des Rohbaus resp. Rohbauabnahme (Bauverwaltung).
  - Fertigstellung: mittels Selbstdeklarations-Formular (Bauverwaltung).
  - Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde.
2. Wird ohne oder abweichend von der Baubewilligung gebaut, kann der Bauverwalter eine sofortige Baueinstellung anordnen und durchsetzen. Die Baukommission erlässt unverzüglich eine Verfügung.

## **2. Ergänzungen zur Kantonalen Bauverordnung**

### **§ 6 Freihalten von öffentlichen Strassen und Anlagen**

1. Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen 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. Bäume und Sträucher, welche die Übersicht von Ein- und Ausfahrten oder in Kurven, die öffentliche Strassenbeleuchtung, Verkehrsschilder oder andere öffentliche Anlagen beeinträchtigen, sind soweit zurückzuschneiden, dass sie nicht mehr beeinträchtigen.
4. An Gemeindestrassen ist zwischen festen Einfriedigungen und dem Strassenrand ein Bankett von mindestens 0.3 m (in besonderen Fällen bis 0.5 m) einzuhalten.
5. Bei speziellen Verhältnissen (z.B. für Wohnstrassen, Alleen) kann die Baukommission von den Vorgaben nach § 6 Abs. 1, 2 und 4 abweichen.

### **§ 7 Ein- und Ausfahrten**

1. Die Übersicht auf die Strasse bei Ein- und Ausfahrten bei Grundstücken darf nicht durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzen oder andere Anlagen behindert werden.
2. Sichtverhältnisse (Sichtbermen) werden im Einzelfall nach den spezifischen Anforderungen gemäss der Norm SN 640 273a der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute festgelegt. Sie sind dauernd freizuhalten.
3. Bei Kantonsstrassen gelten die Vorschriften des Kantons.

## **§ 8 Abstellplätze**

1. Bei der Erstellung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen (siehe PBG § 147 sowie KBV § 42). Wenn notwendig und zumutbar, kann die Erstellung von Abstellplätzen auch bei bestehenden Nutzungen angeordnet werden.
2. Bei Einfamilienhäusern und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die mehr als 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen, sind mindestens 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten. Im Übrigen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung KBV § 42 und Anhang III als auch nach der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS SN 640 281).
3. Oberirdische Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von mindestens 6.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Im Übrigen richtet sich die Grösse nach VSS SN 640 291a.
4. Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.
5. Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf Trottoir und Strasse fliesst.
6. Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Grundeigentümer pro fehlenden Abstellplatz eine Ersatzabgabe zu entrichten, deren Höhe im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren bestimmt ist.

## **§ 9 Umgebungsgestaltung**

1. Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind nach Möglichkeit sickerfähige Beläge zu realisieren.
2. Ein- und Ausfahrten sowie Parkplätze entlang der Strassen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
3. Einfriedungen mit Neophyten (Hecken z.B. aus Kirschlorbeer, Sommerflieder, Forsythien etc.) sind nicht erlaubt.
4. Steingärten (Schottergärten), die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht erlaubt.
5. Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission dort, wo das Zonenreglement es vorsieht, das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.
6. Die Flächen und Materialien sowie die Bäume sind im Umgebungsplan auszuweisen und zu bezeichnen.
7. Stützmauern entlang von Gemeindestrassen dürfen die Höhe von 1.00 m nicht übersteigen. Zusammen mit einer aufgesetzten Einfriedigung oder einem Lebhag dürfen sie die Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen kann die Baubehörde eine andere Maximalhöhe festlegen.

## **§ 10 Sicherheit und Gesundheit**

1. Für Geländer und Brüstungen gelten die einschlägigen Normen des SIA und der BfU.
2. Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:
  - Haustüren 100 cm
  - Treppen 110 cm
  - Gänge, Vorplätze 120 cm
3. Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen haben ausreichende Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sowie Kellerabteile oder andere Nebenräume von mindestens 10% der oberirdischen Geschossfläche aufzuweisen.
4. Balkone in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen haben eine minimale Tiefe von 1.80 m aufzuweisen.

## **§ 11 Verschiedenes**

1. Das Aufstellen mobiler Schwimmbecken von mehr als 10 m<sup>3</sup> Inhalt ist der Bauverwaltung vorgängig zu melden.
2. Wintergärten sind voll oder grossmehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch beheizt und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz. Sie sind in Grösse und Proportion auf das Hauptgebäude abgestimmt.
3. Spielplätze, Containerstandorte, Abfallentsorgungseinrichtungen und Kompostierungsplätze etc. sind im Baugesuchsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

## **§ 12 Benützung von öffentlichem Grund**

1. Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für die Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet ist die Bewilligung durch die Bauverwaltung erforderlich. Die Benützungsgebühr richtet sich nach dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren.
2. Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung.

## **§ 13 Brandruinen und verwahrloste Gebäude**

1. Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Bauten und Anlagen sind innert einer von der Baukommission festgesetzten angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Die Sicherheit und der Schutz der Nachbarschaft muss jederzeit gewährleistet werden.
2. Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

## **§ 14 Baustellenentsorgung**

1. Die Entsorgung der Baustellenabfälle hat ohne Ausnahme auf umweltgerechte Art nach den neuesten Erkenntnissen zu erfolgen. Es ist strikte untersagt, Baustellenabfälle in der Baugrube oder auf dem Baugelände selbst zu entsorgen und mit Erdreich zuzuschütten.

2. Für Abbrüche mit mehr als 100m<sup>3</sup> Abfälle ist durch die Bauherrschaft vor Baubeginn ein Baustellen-Entsorgungskonzept einzureichen (KAV § 11; die Formulare sind bei der Gemeinde erhältlich).

### **§ 15 Energie und Umwelt**

1. Die Baukommission kann im Einzelfall für Solaranlagen, Aussengeräte von Wärmepumpen und dergleichen Ausnahmen von den Vorschriften über die Dachgestaltung und vom Bauverbot innerhalb des Baulinienabstandes gestatten, wenn sie ästhetischen Anforderungen und den Vorschriften des Umweltrechts entsprechen.
2. Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Standort für Anlagen zur Energiegewinnung (PV-Anlage) usw. dienen, sind zu begrünen. Diese Fläche kann nicht zur Berechnung der Grünflächenziffer herangezogen werden.
3. Die Beleuchtung von Fassaden und Reklamen sowie beleuchtete Objekte im Aussenbereich sind bewilligungspflichtig. Flackernde, bewegliche oder farbige Beleuchtungen sind nicht erlaubt.
4. Keine Bewilligung brauchen Adventsbeleuchtungen vom 1. Adventswochenende bis zum 6. Januar.

## **3. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 16 Inkrafttreten und Übergangsregelung**

1. Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und Publikation im Amtsblatt auf den 1. Januar 2021 in Kraft.
2. Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### **§ 17 Aufheben des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 20.06.2006, aufgehoben.

Genehmigt vom Gemeinderat am 26. April 2020

Der Gemeindepräsident  
H.-P. Berger

Der Gemeindeverwalter  
K. Kohl

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 24. August 2020

Der Gemeindepräsident  
H.-P. Berger

Der Gemeindeverwalter  
K. Kohl

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2021/1852 vom 14. Dezember 2021