



BAUREGLEMENT
der Einwohnergemeinde Bellach

vom 12. Dezember 2017

BAUREGLEMENT

der Einwohnergemeinde Bellach

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978, Stand 1. März 2013, erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bellach folgende Vorschriften:

I. Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Zweck und Geltung</i> | 1 Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61), Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Bellach.

Die im Reglement verwendeten Ausdrücke (Architekt, Bauherr usw.) gelten für männliche und weibliche Personen, die diese Funktion ausüben. |
| <i>Baurechtliche Grundordnung</i> | 2 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan, dem Plan Naturgefahren sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bellach. |
| <i>weitere Reglemente</i> | 3 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und –gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt. |
| <i>Normen und Richtlinien</i> | 4 Für die Projektierung, Baukonstruktion, Materialien und Bauausführung gelten die einschlägigen Normen und Richtlinien (SIA, VSS, SUVA, bfu usw.) als verbindlich. |

§ 2 Zuständigkeiten

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Baukommission</i> | 1 Die Anwendung des PBG, der KBV sowie des Bau- und Zonenreglementes, ist Sache der Baubehörde (Bau- und Umweltkommission). |
| <i>Bauverwaltung</i> | 2 Die Kompetenzdelegation für die Behandlung und Bewilligung von Bauvorhaben ohne Einsprachen erfolgt an die Bauverwaltung. |
| <i>Beizug von Fachberatern</i> | 3 Für Fachfragen können entsprechende Spezialisten beigezogen werden. Der Aufwand für die Spezialisten wird der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. |
| <i>Bauten ausserhalb Bauzone</i> | 4 Für Bauten ausserhalb der Bauzone und im Wald sind neben der kommunalen Baubehörde auch die kantonalen Fachstellen Bewilligungsinstanz. |

§ 3 Baugesuch und Publikationsorgan

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Formulare</i> | 1 Für Baueingaben sind die entsprechenden Formulare der Bauverwaltung oder der zuständigen Amtsstellen zu verwenden. |
| <i>Anzahl</i> | 2 Baugesuche sind im Doppel, mit allen notwendigen Nebengesuchen (in der jeweils erforderlichen Anzahl), bei der Bauverwaltung einzureichen. |
| <i>Publikation</i> | 3 Publikationsorgan ist der amtliche Anzeiger der Bezirke Solothurn, Lebern, Bucheggberg und Wasseramt. |

§ 4 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- Frist und Form* 1 Einsprachen gegen Bauvorhaben sind der Bauverwaltung innerhalb der Auflagefrist (14 Tage) schriftlich, mit Antrag und Begründung, im Doppel zuhanden der Baubehörde einzureichen.
- Rechtsmittel* 2 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde bzw. der Bauverwaltung kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§ 2 KBV).

§ 5 Vorentscheide

- Voranfragen* 1 Die Bauherrschaft kann im Rahmen eines Vorprojektes grundsätzliche Fragen der Bebauungsmöglichkeit klären und die Bauverwaltung um einen Vorentscheid ersuchen.
- Unterlagen und Frist* 2 Die zu beurteilenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen.
Ein Vorentscheid hat nach Eingang aller für die Beurteilung notwendigen Unterlagen innert 2 Monaten zu erfolgen.
- Verbindlichkeit* 3 Ein Vorentscheid ist lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen bindend und nur soweit, die Verhältnisse gleich bleiben. Auf alle Fälle aber nur für die Dauer von einem Jahr und unter Vorbehalt von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

§ 6 Mitteilungspflicht und Baukontrolle

- Meldepflicht* 1 Die Bauherrschaft bzw. der Architekt hat der Bauverwaltung folgende Baustadien rechtzeitig im Voraus zu melden:
- Baubeginn
 - Abnahmebereitschaft des Schnurgerüstes (Abnahme erfolgt durch den Nachführungsgeometer)
 - Fertigstellung der Hausanschlüsse von Wasser und Abwasser, vor dem Eindecken
 - Fertigstellung des Schutzraumes, mit schriftlicher Bestätigung des Ingenieurs über die Armierungsabnahme
 - Fertigstellung des Rohbaus
 - Bauvollendung, vor Bezug der Liegenschaft
- Baukontrollen* 2 Die Bauverwaltung vollzieht in Anwendung der §§ 5, 6 und 65 KBV, ggf. unter Beizug von Spezialisten die Kontrolle folgender baulicher Massnahmen und Vorschriften (nicht abschliessende Aufzählung) auf Kosten der Bauherrschaft:
- Schnurgerüstabnahme
 - Bauschutt- und Bauabfallentsorgung
 - Baurichtlinie Luft / Baulärm-Richtlinie
 - Bodenschutz beim Bauen (VBBo)
 - Energietechnische Massnahmen
 - Lärmschutzmassnahmen
 - Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren
 - Gewässerschutz, Entwässerung, Versickerung

§ 7 Baugebühren

- Gebühren* 1 Die Gemeinde erhebt Gebühren für Vorentscheide, die Beurteilung von Baugesuchen, Baubewilligungen, die Kontrollen und die Überwachung der Bauten sowie für die Beurteilung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen. Die Baugebühren sind im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- Anpassung* 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baugebühren veränderten Gegebenheiten anzupassen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn bleibt vorbehalten.

II. Bauvorschriften

§ 8 Sichtzonen und Lichtraumprofile

- Sichtverhältnisse* 1 Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen und Ausfahrten sind Einfriedungen und Stützmauern so anzuordnen, dass die Sichtzone eingehalten ist. Auch Bäume, Sträucher und Lebhäge sind auf die Sichtzone zurückzuschneiden.
- Lichtraumprofile* 2 Äste von Bäumen, Sträuchern und Lebhägen dürfen bis zu einer Höhe von 4.20m nicht in das öffentliche Strassenareal hineinragen. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00m zu betragen.
- Vollzug* 3 Für das Auf- und Zurückschneiden von Pflanzen sind die Eigentümer verantwortlich. Nach unbefolgter Aufforderung (Verfügung) zum Rückschnitt, ordnet die Bauverwaltung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers an.

§ 9 Einfriedigungen

- Einfriedigungen* 1 Entlang von Gemeindestrassen darf die Höhe der Einfriedigungen 1.80 m nicht übersteigen.
- Sichtzonen* 2 Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 10 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Geometrie und Anordnung* 1 Massgebend für die Anordnung und Geometrie von Parkplätzen und Verkehrsflächen ist die Norm SN 640.291a.
- Anzahl* 2 Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Abstellplätze vorzusehen.
Für alle übrigen Bauten richtet sich die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nach § 42 und Anhang III der KBV.
- Ersatzbeitrag* 3 Können die Anzahl Abstellplätze gemäss § 10 Abs. 2 dieses Reglements nicht erstellt werden, ist pro fehlenden Abstellplatz ein Ersatzbeitrag gemäss Grundeigentümer-Beitragsreglement der Gemeinde Bellach zu leisten.
- Abweichungen* 4 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat Bellach Abweichungen von den Vorschriften gemäss § 10, Abs. 2 dieses Reglements gewähren.
- Reduktionen* 5 Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze ist in Abhängigkeit von der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs gemäss Norm SN 640 281 anzustreben.

§ 11 Garagenvor-, Wasch- und Abstellplätze

- Entwässerung* 1 Garagenvorplätze, Waschplätze und Abstellplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse fliesst.
- Tiefe zur Strasse* 2 Abstellplätze vor Garagen die rechtwinklig zur Strasse stehen, müssen von der bestehenden bzw. projektierten Strassen- oder Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

§ 12 Benützung öffentlichen Grundes

- Bewilligungspflicht* 1 Bau- und Grabarbeiten auf öffentlichem Strassenareal der Gemeinde Bellach bedürfen einer Bewilligung der Bauverwaltung und sind gebührenpflichtig.
- Auflagen* 2 Die Bewilligung ist mit Bedingungen und Auflagen verbunden. Insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Signalisation, Instandstellung und Schutz der öffentlichen Einrichtungen.

§ 13 Gemeinschaftliche Anlagen

- Abstellräume* 1 Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen haben ausreichend Abstellräume zur Allgemeinbenützung für Velos, Mofas, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.
Für Abstellräume zur Allgemeinbenützung sind pro Wohnung folgende Flächen sicherzustellen:
- für 1- oder 2-Zimmerwohnungen mindestens 3 m²
- für jedes weitere Zimmer zusätzlich 1 m²
- Aufenthaltsräume / Kinderspielplätze* 2 Für Aufenthaltsräume und Kinderspielplätze gelten die Bestimmungen gemäss § 41 KBV.
- Abfallsammelstellen* 3 Für Standort und Ausführung von Kehrichtsammelstellen gilt §12 des Abfallreglements der Gemeinde Bellach.
- Veloabstellplätze für Industrie und Gewerbe* 4 Für Industrie- und Gewerbebauten richtet sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos nach der Norm SN 640 065 "Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen".
- Unterhalt* 5 Die Erstellung und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen obliegen dem Grundeigentümer.

§ 14 Gestaltungsvorschriften

- Beschädigte Gebäude* 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerter Baufortschritt oder durch mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist zu sanieren, zu entfernen oder wiederherzustellen.
- Dach- und Fassadengestaltung* 2 Bauten sollen sich in ihrer Erscheinung in das Quartier- und Strassenbild einfügen.
Die Baubehörde kann ein Farb- und/oder Materialkonzept verlangen.
- Umgebung* 3 Die Umgebung sämtlicher Bauten und Anlagen ist naturnah und mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu gestalten.
Der Umgebungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Kleinbauten und Kleintierstallungen* 4 Kleinbauten wie Hundezwinger, Vogelvolieren etc., gelten in Bezug auf die Grenzabstände als eingeschossige Bauten. Lärm- und Luftbelästigungen für die Nachbarschaft durch Tierhaltung müssen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

§ 15 Eigen – und Fremdreklamen

- Reklambewilligung* 1 Reklamen und Reklameflaggen innerhalb der Bauzone sind bewilligungspflichtig und der Baubehörde in 2-facher Ausfertigung (im Kantonsstrassenbereich 3-fach) zur Bewilligung vorzulegen.
Entlang von Kantonsstrassen oder im von diesen einsehbaren Bereich lädt die Baubehörde das zuständige Kreisbauamt zur Stellungnahme ein.
- Zulässigkeit* 2 In den Wohn- und Mischzonen dürfen beleuchtete Reklamen keine Wohnräume beeinträchtigen.
Blinkende Werbeträger, Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind nicht zulässig.
- Zeitliche Begrenzung* 3 Beleuchtete Reklamen müssen zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ausgeschaltet werden. Publikumsbetriebe sind während deren Öffnungszeiten ausgenommen.

§ 16 Lärm

- Ruhezeiten* 1 Lärmige Arbeiten (Rasenmähen, Motorhacken, Holzfräsen, etc.) sind an Sonn- und Feiertagen untersagt, ebenso werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 07.00 Uhr.
- Betriebslärm* 2 Zum Schutz vor Lärmimmissionen haben die Gewerbe- und Industriebetriebe regelmässige Selbstkontrollen durchzuführen, bzw. auf Verlangen der Baubehörde/Bauverwaltung einen Lärnmachweis über die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und von verfügbaren Lärmauflagen zu erbringen.
- Überwachung* 3 Bei Betrieben mit wiederkehrenden Überschreitungen der Belastungsgrenzwerte kann die Baubehörde, zu Lasten dieser Betriebe, eine permanente Lärmmessung anordnen.

§ 17 Fassaden- und Aussenbeleuchtungen

- Bewilligung* 1 Bewilligungsinstanz für Fassaden- und Aussenbeleuchtungen ist die Baubehörde.
- Vermeidung von Lichtemissionen* 2 Der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen“, des Amtes für Umwelt Kanton Solothurn ist bei allen Fassaden- und Aussenbeleuchtungen anzuwenden.

§ 18 Verlegung von Werkleitungen

- Verlegung von Werkleitungen* 1 Alle neuen Werkleitungen sind unterirdisch, nach den Weisungen der Baubehörde Bellach, zu verlegen. Die Gemeinde kann im Zuge von Werkleitungssanierungen oder –erneuerungen die Eigentümer von oberirdischen Leitungen verpflichten, diese im Zusammenhang mit den gemeindeeigenen Werkleitungen in den Boden zu verlegen.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19 Ausnahmen

Für Ausnahmegenehmigungen gelten die Bestimmungen gemäss § 138 PBG und §67 KBV.

§ 20 Verfahren

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gemäss § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn erlassen.

§ 21 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 22 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen

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

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bellach am 14. November 2017 genehmigt.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bellach am 12. Dezember 2017 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Roland Stadler

Dieter Schneider

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. vom genehmigt.

Anhang
zum
Baureglement

GEBÜHRENTARIF

gültig ab **01. Januar 2018**

Gestützt auf §13 KBV, § 74 PBG und § 7 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Bellach erlässt der Einwohnergemeinderat folgende Baugebühren.

Diese sind durch die Bauherrschaft / den Grundeigentümer zu tragen

- | | |
|---|---|
| <i>Baugesuche</i> | 1 Die Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen beträgt 1 ‰ des Kostenvoranschlages (Gebäude, inkl. Erschliessung und Umgebung, ohne Landpreis) gemäss Baueingabe, mindestens CHF 150.00, zuzüglich der Baupublikationskosten. |
| <i>Aufbruchgesuche</i> | 2 Für Aufbruchbewilligungen auf Gemeindestrassen wird eine Gebühr von pauschal CHF 75.00 erhoben. |
| <i>Vorentscheide</i> | 3 Für die Beurteilung von Voranfragen bzw. den Vorentscheid sind Gebühren von mindestens CHF 150.00 bis CHF 1'500.00 geschuldet. Wird ein Baugesuch eingereicht, für das eine Bauggebühr geschuldet ist, wird eine bereits bezahlte Gebühr für die Beantwortung der Voranfrage nicht angerechnet. |
| <i>Nutzungsplanungen</i> | 4 Die Kosten für die Prüfung- und Verfahrensabläufe von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen werden nach § 74 Abs. 3 PBG auf die Bauherrschaft übertragen. |
| <i>Übriger Aufwand</i> | 5 Für spezielle Aufwendungen der Bauverwaltung werden CHF 140.00/h in Rechnung gestellt. |
| <i>Verlängerung der Baubewilligung</i> | 6 Für eine Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt die Gebühr CHF 100.00. |
| <i>Abgewiesene oder zurückgezogene Baugesuche</i> | 7 Für abgewiesene oder zurückgezogene Baugesuche ist die ordentliche Gebühr nach Abs. 1 geschuldet. |
| <i>Nicht ausgeführte Bauten</i> | 8 Für nicht ausgeführte Bauten besteht kein Rückerstattungsanspruch der Bauggebühr. |
| <i>Leitungskataster</i> | 9 Die Nachführung des Leitungskataster wird in Rechnung gestellt. |
| <i>Spezialisten</i> | 10 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Spezialisten wie z.B. Nachführungsgeometer, Ortsplaner, Energiefachmann, Geloge usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden dem Verursacher (Bauherr oder Dritter) nach Aufwand verrechnet. |

Rechnungsstellung

Die Bauverwaltung stellt die Gebühren gleichzeitig mit der Mitteilung des Entscheides über das Baugesuch in Rechnung.

Bei Erschliessungs- und Gestaltungsplänen werden die Kosten nach Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt oder nach Abschluss von sonstigen Dienstleistungen durch die Gemeindeverwaltung Bellach in Rechnung gestellt.

*Zahlungsfrist und
Beschwerdeinstanz*

Die Gebühren sind innert 30 Tagen rein netto nach Rechnungsempfang zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird die Gebührenforderung zum Verzugszinsatz für kantonale Steuern angewendet. Gegen die Verfügung der Baugebühr kann nach deren Zustellung, innerhalb von 10 Tagen, beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bellach am 14. November 2017 genehmigt.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bellach am 12. Dezember 2017 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Roland Stadler

Dieter Schneider

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1131 vom 14. August 2018 genehmigt.