



# **Baureglement der Einwohnergemeinde Gerlafingen**

**Baureglement  
Anhang**  
(Gebühren, Kosten- und Auslagenersatz)

---

# **Inhalt:**

**I. FORMELLE VORSCHRIFTEN**

**II. BAUVORSCHRIFTEN**

**III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

**ANHANG**

# Baureglement der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Gerlafingen folgende Vorschriften:

## I. FORMELLE VORSCHRIFTEN

### § 1 Zweck und Geltung

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des PBG vom 3. Dezember 1978 und der KBV vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

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

### § 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Bau- und Werkkommission ist Baubehörde für Baugesuche gegen welche Einsprachen vorliegen.

<sup>2</sup> In allen übrigen Fällen ist die Bauverwaltung Baubehörde.

### § 3 Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Gegen Verfügungen der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.

### § 4 Baupublikation

<sup>1</sup> Wenn das Baugesuch nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht, hat es die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn im Anzeiger Bucheggberg - Wasseramt zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. In der Publikation ist die Einsprachefrist anzugeben. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind schriftlich und begründet im Doppel der Baubehörde einzureichen. (§ 8 KBV).

<sup>2</sup> Für jegliche Art von Bauten und baulichen Anlagen (Abbruch und Erstellung) und deren Abänderungen sind Baugesuche einzureichen. Entsprechende Gesuche sind auch für Nutzungsänderungen erforderlich. Die für die Baugesuche notwendigen Planunterlagen und Nachweise sind grundsätzlich nach den einschlägigen Richtlinien der Berufsverbände darzustellen. Insbesondere gelten die Normen des Schweizerischen Ingenieur und Architektenvereins (SIA) und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

<sup>3</sup> Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren (§ 8 KBV).

### § 5 Baukontrolle

<sup>1</sup> Der Bauherr hat der Baubehörde folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Schnurgerüst bereit zur Abnahme
- Armierung Schutzräume
- Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen vor dem Eindecken. Bei Kanalisationsanschlüssen soll das versetzte Anschlussstück kontrollierbar sein. Die Baubehörde behält sich vor, nicht kontrollierbare Kanalisationsanschlüsse auf Kosten des Bauherrn freilegen oder durch das Kanalfernsehen prüfen zu lassen.
- Fertigstellung des Rohbaus
- Bauvollendung
- Beginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse)

## *§ 6 Gebühren und Kostenüberwälzung*

<sup>1</sup> Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren.

<sup>2</sup> Diese sind im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

<sup>4</sup> Der Bauherr hat die Kosten zu tragen, die durch die verfügten Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch und den Beizug eines Nachführungsgeometers entstehen. Auslagen für die Überprüfung zusätzlicher Unterlagen hat ebenfalls der Bauherr zu tragen (§ 13 KBV).

## **II. BAUVORSCHRIFTEN**

### **Verkehr**

#### *§ 7 Sichtbereich*

<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

<sup>2</sup> Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

<sup>3</sup> Nach Ablauf einer durch die Baubehörde verfügten Frist wird das Aufschneiden auf Kosten des Eigentümers dem Oberamt zum Vollzug übergeben.

<sup>4</sup> Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr erlässt die Baubehörde im Einzelfall im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven, Ein- und Ausfahrten Auflagen für das Freihalten der Sicht. Dabei stützt sie sich auf die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

#### *§ 8 Minimalanforderungen für Parkplätze*

<sup>1</sup> Bei Einfamilien- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit im Minimum 2 Autoabstellplätze erforderlich. Diese dürfen hintereinander angeordnet werden.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten für Grösse und Gestaltung von Abstellplätzen im Freien und in Einstellhallen die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

<sup>3</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentliche Strasse fliesst.

<sup>4</sup> Vorplätze von Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

<sup>5</sup> Auf einem an einer Gemeindestrasse gelegenen Baugrundstück ist genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeuges freizuhalten, sofern die Erschliessung unmittelbar von einer solchen Strasse her erfolgt.

#### *§ 9 Ersatzabgaben*

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für einen Abstellplatz gem. § 42 KBV und § 43 Grundeigentümerbeitragsverordnung (GBV) wird im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Gemeinde festgelegt.

#### *§ 10 Pflügen längs Strassen und Trottoirs*

<sup>1</sup> Beim Pflügen der Felder längs Gemeindestrassen oder Trottoirs sind Bankette von min. 0.5 m zu belassen (vgl. § 51 KBV). Die Strassen- oder Trottoirreinigung ist Sache des Verursachers.

### **Sicherheit und Gesundheit**

#### *§ 11 Grundsatz*

<sup>1</sup> Grundrissgestaltung, Fensteranordnung, Fensterart und allfällige weitere Schutzmassnahmen sind derart vorzunehmen, dass bei späterem Bau und Inbetriebnahme von geplanten Strassen die Lärm- und Geruchsimmissionen auf ein Minimum vermindert werden.

<sup>2</sup> Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| - Haustüren                    | 1.00 m |
| - Gerade und gewundene Treppen | 1.20 m |
| - Gänge, Vorplätze             | 1.20 m |

<sup>3</sup> Geländer und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Es wird auf die Normen des Schweizerischen Ingenieur und Architektenvereins (SIA) verwiesen.

#### *§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Containerstandplatz*

<sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen haben ausreichend und zweckdienliche Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

<sup>2</sup> Sie haben Abstellräume von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich aufzuweisen.

<sup>3</sup> Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein Containerstandplatz zu erstellen.

#### *§ 13 Rücksicht auf invalide Personen*

<sup>1</sup> Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern legt die Baubehörde die erforderlichen Bedingungen und Auflagen fest. Insbesondere hat sie vorzuschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden können, dass sie sich für gehbehinderte Personen eignen. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen § 143<sup>bis</sup> des Planungs- und Baugesetzes sowie § 58 der Kantonalen Bauverordnung verwiesen.

#### *§ 14 Baustellen*

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Die Strassenreinigung ist Sache des Verursachers.

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

### **Ästhetik**

#### *§ 15 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes*

<sup>1</sup> Bauten und bauliche Anlagen haben den Gesichtspunkten gemäss § 63 KBV zu genügen.

<sup>2</sup> Die Fassaden von Attikageschossen in den Kern- und Wohnzonen sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen grundsätzlich klar erkennbar abzusetzen (z.B. mit Farb- und Materialwechsel der Attikafassade mit Versatz nach innen).

#### *§ 16 Brandruinen*

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, durch Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder unter Einhaltung der Bauvorschriften wieder herzustellen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde 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.

#### *§ 17 Nicht fertig erstellte Bauten*

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, aber nicht beendet werden, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden oder der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

#### *§ 18 Terrainveränderungen und Stützmauern*

<sup>1</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.20 m und am Hang nicht mehr als 1.50 m überragen. Im Übrigen gelangen die Bestimmungen der KBV zur Anwendung.

### *§ 19 Parabol- und Aussenantennen*

<sup>1</sup> Parabolantennen mit einem Durchmesser über 0.8 m und sonstige Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Standort und die Farbe sind so zu wählen, dass sie möglichst wenig auffallen und keine Immissionen erzeugen.

### *§ 20 Dachausbau, Dachbegrünung, Wintergärten*

<sup>1</sup> Dachgeschosse dürfen im Rahmen von § 17<sup>bis</sup> KBV ohne Anrechnung an die Geschosszahl bzw. Ausnützungsziffer ausgebaut werden.

<sup>2</sup> Dächer von Hauptbauten mit einer Neigung bis 10% sind extensiv zu begrünen.

<sup>2 bis</sup> Dächer von untergeordneten An- und Nebenbauten (z.B. Carport, Gerätehaus) mit einer Neigung bis 10% und einer Dachfläche bis 100 m<sup>2</sup> müssen nicht begrünt werden, sofern die vollständige Versickerung bzw. die Einleitung in einen Vorfluter gewährleistet wird (Versickerungspflicht). Andernfalls ist für das anfallende Regenabwasser eine gleichwertige Retention (Rückhaltevolumen mit verzögertem Abfluss) sicherzustellen.

<sup>3</sup> Bei Dächern mit einer Neigung bis 10%, welche teilweise als Terrasse genutzt werden, ist die gesamte Restfläche extensiv zu begrünen, sofern diese Restfläche mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>4</sup> Als Wintergärten gelten weitgehend verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz und werden nicht beheizt. Unter diesen Voraussetzungen werden sie nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.

## **Ausnahmen**

### *§ 21 Ausnahmen*

<sup>1</sup> Ausnahmen sind im Rahmen von § 67 KBV möglich.

## **III. SCHLUSS UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### *§ 22 Inkrafttreten, Anwendung, Aufhebung altes Recht*

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat rückwirkend auf den 01.07.2016 in Kraft.

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid vor Inkrafttretung erledigt sind.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 29.06.2016

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

sig. Peter Jordi

sig. Katalin Kulcsar

Genehmigt durch Regierungsratsbeschluss Nr.

366

vom 28.02.2017

Der Staatsschreiber:

sig. Andreas Eng

# Anhang

## Gebühren, Kosten- und Auslagenersatz

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Gestützt auf § 3 Abs. 1 des Reglementes über die Gebühren und den Kosten- und Auslagenersatz der Einwohnergemeinde Gerlafingen (Gebührenreglement) vom 31. Januar 1996

beschliesst:

### Aufwandgebühr I

Für normale Verwaltungstätigkeit	pro Stunde	CHF	80.00
----------------------------------	------------	-----	-------

### Aufwandgebühr II

Für eine Verwaltungstätigkeit, die eine besondere fachliche Qualifikation erfordert	pro Stunde	CHF	120.00
---	------------	-----	--------

### Fotokopien

	schwarz (einseitig)	A4	CHF	0.30
		A3	CHF	0.60
	farbig (einseitig)	A4	CHF	0.80
		A3	CHF	1.60

- doppelseitige Kopie = 2 Seiten
- Aufwendige Kopieraufträge oder Massenkopien werden mit Aufwandgebühr I verrechnet.
- Externe Aufträge für Vervielfältigungen, Fotos, Reprografien, Plankopien, Plotts und dergleichen werden nach ausgewiesenen Kosten weiterverrechnet.

<u>Planauszug ab GIS</u> ( <i>Geographisches-Informationen-System</i> )	CHF	20.00
---	-----	-------

### Baupolizeiliche Aufgaben

#### Baugesuche und Voranfragen

##### 1 *Kanzleigeühren*

<sup>1</sup> Auskunftserteilung und Abklärungen, Archivrecherchen und dgl.	<i>Aufwandgebühr I</i>
--	------------------------

##### 2 *Bauvoranfragen*

<sup>1</sup> Beantwortung von Voranfragen aller Art mit Eröffnung des Entscheides der Baubehörde.	<i>Aufwandgebühr II</i>
---	-------------------------

<sup>2</sup> Die Kostenverfügung einer mitberichtenden Stelle wird zusätzlich verrechnet.	<i>Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.</i>
---	--

##### 3 *Vorläufige, formelle Prüfung*

<sup>1</sup> Kontrolle auf Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit.	<i>Aufwandgebühr I</i>
---	------------------------

<sup>2</sup> Schriftliche Aufforderung zur Behebung einfacher formeller Mängel.	<i>Aufwandgebühr I</i>
---	------------------------

<sup>3</sup> Prüfung auf formelle und offensichtliche materielle Mängel.	<i>Aufwandgebühr II</i>
--	-------------------------

<sup>4</sup> Rückweisung zur Verbesserung oder Nachforderung von Unterlagen.	<i>Aufwandgebühr I</i>
--	------------------------

<sup>5</sup> Kontrolle Baugespann / Profile.	<i>Aufwandgebühr II</i>
--	-------------------------

<sup>6</sup> Abfassen der Publikation, inkl. Publikationskosten.	<i>CHF 140.00 pauschal</i>
--	----------------------------

<sup>7</sup> Einholen von Amts- und Fachberichten.	<i>Aufwandgebühr I</i>
--	------------------------

<sup>8</sup> Mitteilung an die Nachbarn.	<i>Aufwandgebühr I</i>
--	------------------------

- 4 *Materielle Prüfung, Bauentscheid*
- 1 Materielle Prüfung der Gesuchsunterlagen. *Aufwandgebühr II*
- 2 Kontrolle Baugespann / Profile durch Geometer oder externe Fachstellen. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 3 Anträge an externe Amtsstellen, Fachkommissionen, Gemeinderat und dgl. *Aufwandgebühr II*
- 4 Einigungsverhandlung inkl. Einladung und Protokollierung. *Aufwandgebühr II*
- 5 Nichteintretensentscheid / Abschreibungsverfügung. *Aufwandgebühr II*
- 6 Bauentscheid. *Aufwandgebühr II*
- 7 Zusätzliche Amts- und Fachberichte sowie der Beizug externer Fachstellen und Experten. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 5 *Projektänderungen / Verlängerungen*
- 1 Gesuche um Projektänderung nach Bauentscheid / Gesuche um Verlängerung der Baubewilligung. *Gemäss den notwendigen Verfahrensschritten, analog Baugesuchverfahren*

## **Baukontrollen**

- 6 *Bedingungen und Auflagen*
- 1 Kontrolle über die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen. *Aufwandgebühr II*
- 2 Kontrolle über die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen durch externe Fachstellen und Experten. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 7 *Kontrollen*
- 1 Baukontrollen nach gesetzlichen Vorgaben und Kontrolle von Anschlüssen an die öffentlichen Werke der Gemeinde. *Aufwandgebühr II*
- 2 Baukontrollen nach gesetzlichen Vorgaben und Kontrolle von Anschlüssen an die öffentlichen Werke der Gemeinde durch externe Fachstellen und Experten. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 3 Kontrolle bei vorzeitigem Baubeginn oder Nutzungsänderungen ohne Bewilligung. *Aufwandgebühr II*
- 4 Schnurgerüstabnahme durch Geometer oder externe Fachstellen. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 5 Nachkontrolle bei Beanstandungen. *Aufwandgebühr II*
- 6 Nachkontrolle bei Beanstandungen durch externe Fachstellen und Experten. *Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*
- 7 Aussergewöhnliche Arbeiten wie Verhandlungen mit kantonalen Behörden, ausserordentliche Besichtigungen, usw. *Aufwandgebühr II*
- 8 *Massnahmen*
- 1 Baupolizeiliche Massnahmen, Verfügungen, Strafverfahren inkl. Aufwand für Strafanträge und dergleichen. *Aufwandgebühr II*

<sup>2</sup> Leistungen von externen Fachstellen, Dienstleistern und Experten bei baupolizeilichen Massnahmen.

*Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*

### **Weitere Aufwendungen**

#### **9 Planung, Aufnahmen und Plannachführung (Ausgelöst durch Bauvorhaben)**

<sup>1</sup> Erarbeiten oder abändern von planungsrechtlichen Grundlagen wie Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften und dgl. mit allen Verfahrensschritten.

*Aufwandgebühr II*

<sup>2</sup> Erarbeiten oder abändern von planungsrechtlichen Grundlagen durch externe Fachstellen und Experten.

*Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*

<sup>3</sup> Aufnahmen und Plannachführung von privaten Kabel- und Erschliessungsleitungen mit Anschluss an die öffentlichen Werke der Gemeinde.

*Aufwandgebühr II*

<sup>4</sup> Aufnahmen und Plannachführung durch externe Fachstelle oder Geometer.

*Effektive Kosten werden der Bauherrschaft bzw. den Grundeigentümern verrechnet.*

### **Inkrafttreten**

#### **10 Inkrafttreten, Anwendung, Aufhebung altes Recht**

<sup>1</sup> Der Anhang Gebühren, Kosten- und Auslagenersatz zum Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat rückwirkend auf den 01.01.2014 in Kraft.

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid vor Inkrafttretung erledigt sind.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 18.12.2013

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

sig. Peter Jordi

sig. Katalin Kulcsar

Genehmigt durch Regierungsratsbeschluss Nr. 366  
vom 28.02.2017

165 vom 04.02.2014

Der Staatsschreiber:

sig. Andreas Eng