



EINWOHNERGEMEINDE LANGENDORF

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Bestimmungen	1 - 3
2. Ergänzungen zur Kantonalen Bauverordnung	3 - 8
3. Schluss- und Übergangsbestimmungen	9
Genehmigung	10

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Langendorf gestützt auf

- § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3.12.1978
- § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

1. Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
2. Die Erschliessungsanlagen (Abwasser, Wasser*, Elektro usw.) sind in besonderen Reglementen geregelt, ebenso die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren.

* Zuständig für die Wasserversorgung in der Einwohnergemeinde Langendorf ist die Bürgergemeinde Langendorf.

§ 2

1. Die Anwendung der Gesetzes-, Verordnungs- und Reglementsbestimmungen im Sinne von § 1 ist - abweichende Zuständigkeitsregelungen vorbehalten - Sache der Baukommission. In besonderen Fällen kann sie externe Fachleute und Fachorganisationen zur Beurteilung beiziehen. Die Kosten für Entscheide, Gutachten usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

2. Gegen Entscheide der Baukommission kann beim Kantonalen Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden. Der Entscheid des Bau- und Justizdepartements kann ans Verwaltungsgericht weitergezogen 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

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 gleich bleiben, 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

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

§ 5

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

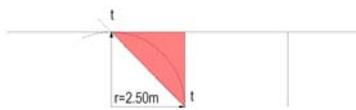
- Baubeginn
- Errichtung eines Schnurgerüsts (Die Baukommission beauftragt den Nachführungsgeometer oder ein Ingenieurbüro mit der Abnahme des Schnurgerüsts. Die Kosten gehen zulasten des Bauherrn.)
- Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken des Grabens.
- Armierungen des Schutzraumes (Abnahmebestätigung durch den Ingenieur)
- Vollendung des Rohbaus (Rohbauabnahme)
- Fertigstellung (Abnahme Fertigstellung)

2. Ergänzungen zur Kantonalen Bauverordnung

§ 6

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. Bei speziellen Verhältnissen (für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen) kann die Baukommission von den Vorgaben § 6 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 abweichen. Die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

- Gebäudezufahrten sind so zu gestalten, dass mit einem Ausrundungsradius $r = 2.5 \text{ m}$ und der Linie zwischen den Tangentenpunkten die Sicht für Ausfahrten gewährleistet ist. Bepflanzungen und die Sicht behindernde Einfriedigungen sind bis 80 cm Höhe zulässig.



- Bestehende und neu gepflanzte einheimische hochstämmige Bäume können von der Baukommission mit 25 m^2 pro Baum an die Grünfläche angerechnet werden. Der Baumanteil darf in der Berechnung 10% der geforderten Grünfläche nicht überschreiten.

§ 7

- Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- Bei Einfamilienhäusern und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 100 m^2 Bruttogeschossfläche sind mindestens 2 Abstellplätze zu errichten. Im Übrigen richtet sich die minimale Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung.
- Oberirdische Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von mindestens $6.00 \text{ m} \times 3.00 \text{ m}$ aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse mindestens $6.00 \text{ m} \times 2.50 \text{ m}$ zu betragen.

4. Für Schräg- und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten die Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
5. Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Grundeigentümer gemäss dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren eine Ersatzabgabe zu entrichten.

§ 8

1. Abstellplätze, Garagevorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf Trottoir und Strasse fliesst. Waschplätze sind dicht zu gestalten und in die Kanalisation zu entwässern. Die Anordnung von Mineralölabscheidanlagen ist nur bei gewerblichen Betrieben notwendig. Massgebend sind die Richtlinien des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA; SN 592 000).
2. Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.
3. Zufahrten, Einfahrten und Parkplätze dürfen das Quartierbild nicht erheblich beeinträchtigen. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Anstosslänge des Grundstücks an die Strasse umfassen.
4. Bei Abstellplätzen, Vorplätzen und Gehwegen sind Materialien zu wählen, die, sofern es die geologischen Verhältnisse erlauben, eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers (Meteorwasser) gewährleisten. Die Flächen und Materialien sind im Umgebungsplan auszuweisen.

§ 9

1. Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:
 - Haustüren 100 cm
 - Treppen 110 cm
 - Gänge, Vorplätze 120 cm
2. Für Geländer und Brüstungen gelten die einschlägigen Normen des SIA und der BfU.

§ 10

1. Mehrfamilienhäuser haben ausreichende Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sowie Kellerabteile oder andere Nebenräume von mindestens 10% der Bruttogeschossfläche aufzuweisen.
2. Balkone in Mehrfamilienhäusern haben eine minimale Tiefe von 1.50 m aufzuweisen.

§ 11

1. Das Aufstellen mobiler Schwimmbecken von mehr als 10 m³ Inhalt ist meldepflichtig.
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.

§ 12

1. Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Es wird eine Benützungsgebühr erhoben.
2. Die Baukommission kann Bauarbeiten jederzeit einstellen lassen, wenn sie ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden oder wenn die massgeblichen gesetzlichen Vorgaben nicht eingehalten werden.

§ 13

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.
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.
3. Im Übrigen gelten § 54 Abs. 1 und § 63 der Kantonalen Bauverordnung.

§ 14

Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

§ 15

1. Die Baukommission kann im Einzelfall, insbesondere bei Sonnenkollektoren, Ausnahmen von Zonenvorschriften über die Dachgestaltung gestatten, wenn die Anforderungen von § 63 Abs. 1 und 2 sowie § 64 der Kantonalen Bauverordnung erfüllt sind.
2. Die Baukommission kann die Begrünung von Flachdächern, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche usw. dienen, vorschreiben. Diese Fläche kann nicht zur Berechnung der Grünflächenziffer herangezogen werden.

§ 16

Sämtliche Hecken und Gehölze innerhalb des Gemeindegebietes sind gemäss § 20 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 geschützt.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 17

Das Baureglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

§ 18

1. Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Juli 2006 in Kraft.
2. Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 19

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 3. Mai 1983, aufgehoben.

Genehmigung

Genehmigt vom Gemeinderat am 6. März und 15. Mai 2006

Der Gemeindepräsident:
H.-P. Berger

Der Gemeindeverwalter:
R. Bögli

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 31. Mai 2006

Der Gemeindepräsident:
H.-P. Berger

Der Gemeindeverwalter:
R. Bögli

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 2006/1169
vom 20. Juni 2006.