



Baureglement

Gemeinde
Lüterswil-Gächliwil

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil folgende Vorschriften:

I. FORMELLE BESTIMMUNGEN

I.I ZWECK, GELTUNG UND ZUSTÄNDIGKEITEN

- § 1 Zweck und Geltung
Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.11¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²), Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- § 2 Baurechtliche Grundordnung
Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil.
- § 3 Weitere Reglemente
Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge sowie allfällige Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.
- § 4 Baubehörde
Die Anwendung dieses Reglements, des PBG und der KBV ist Sache der Bau- und Werkkommission (§ 2 KBV), die als Baubehörde amtiert.
- § 5 Bauten ausserhalb Bauzone
Für Bauten ausserhalb der Bauzone und im Wald sind neben den kommunalen auch kantonale Behörden Bewilligungsinstanz.

I.II BESCHWERDE

- § 6 Beschwerde im Baubewilligungsverfahren
Gegen Verfügungen und Entscheide der Bau- und Werkkommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§2 KBV). Der gemeindeinterne Beschwerdeweg ist ausgeschlossen.

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

I.III VORPROJEKTE UND VORENTSCHEIDE

§ 7 Vorprojekt und Vorentscheid

Die Projektverfasser können sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Baubehörde in Verbindung zu setzen, um grundsätzliche Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.

Der Baubehörde können vereinfachte Planeingaben zum Vorentscheid eingereicht werden. Dies befreit den Gesuchsteller jedoch nicht von der späteren, reglementarischen Einreichung des Baugesuches und bindet die Baubehörde nur in Bezug auf die entscheidenden Fragen und unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Die Baubehörde kann bei Bedarf anerkannte Fachleute und Experten beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten des Bezugs von Fachleuten und Experten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

I.IV MITTEILUNGSPFLICHT, BAUKONTROLLE UND GEBÜHREN

§ 8 Meldung

Die Bauherrschaft hat der Baubehörde folgende Baustadien mind. 2 Tage im Voraus zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Armierung der Schutzräume
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Vollendung des Rohbaus
- Bauvollendung

§ 9 Baukontrolle

Auf Verlangen der Baubehörde hat die Bauherrschaft anerkannte Fachleute und Experten für die Prüfung, den Nachweis, dessen Kontrolle und die Überwachung am Bau folgender baulicher Massnahmen und Vorschriften auf eigene Kosten zu beauftragen, insbesondere (nicht abschliessend):

- Schnurgerüstabnahme
- Bauschutt- und Bauabfallentsorgung
- Baurichtlinie Luft / Baulärm-Richtlinie
- Bodenschutz beim Bauen (VBBo)
- Energietechnischer Massnahmen
- Lärmschutzmassnahmen
- Gewässerschutz / Entwässerung / Versickerung

§ 10

Gebühren

¹ Grundsatz

Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von Baugesuchen, für Vorentscheide, für die Kontrolle bzw. Überwachung der Bauten sowie Auslagen betreffend dem Bezug eines Nachführungsgeometers Gebühren.

² Gebührenreglemente

Die Gebühren sind im Anhang 1 zum Baureglement geregelt.

³ Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Ebenfalls werden die Kosten für die Prüfung- und Verfahrensabläufe von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen an die Bauherrschaft übertragen.

Die Kosten für die Erstellung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen sowie die Prüfung- und Verfahrensabläufe wird nach § 74, Abs. 3 PBG vorgenommen.

II. BAUVORSCHRIFTEN

II.1 EINGLIEDERUNG BAULICHER MASSNAHMEN

§ 11

Baugestaltung

Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen, haben sich typologisch in bestehende Strukturen, namentlich hinsichtlich Stellung, Proportion, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzufügen. Einer zeitgemässen Bauweise ist Rechnung zu tragen.

Die Baubehörde kann zur besseren Beurteilung Material- und Farbmuster anfordern.

§ 12

Zusätzliche Bestimmungen Dorfteil Gächliwil

¹ Wahrnehmung des ländlichen Charakters

In Dorfteil Gächliwil soll unter Wahrung des ländlichen Charakters die bestehende Bausubstanz optimal genutzt werden.

² Bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten sind, wo möglich, zu erhalten und sollen weiterhin das Dorfbild mitbestimmen. Neubauten haben sich massstäblich und in der Bauart in die bestehende Struktur einzufügen.

II.II VERKEHR

§ 13 Bäume, Sträucher und Einfriedungen entlang öffentlicher Strassen

¹ Grundsatz

Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind übersichtlich zu gestalten. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr (§ 23, BGS 733.11³).

² Lichte Höhe an Strassen

Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m auf und zurückzuschneiden.

³ Lichte Höhe an Trottoirs

Über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen hat die lichte Höhe mindestens 2.50 m zu betragen.

⁴ Ersatzvornahme

Kommt der Eigentümer diesen Verpflichtungen nicht nach, kann die Baubehörde nach vorausgegangener Fristansetzung mittels Verfügung, die Arbeiten auf Kosten des Eigentümers durch die zuständige Instanz vollstrecken lassen (§ 151ff PBG).

§ 14 Strassen- und Grenzabstände für Einfriedungen

An öffentlichen Strassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedung (Zäune, Sträucher etc.) ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

§ 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Anzahl Parkplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten mindestens die Richtwerte gemäss KBV, Anhang III.

² Abmessung

Massgebend für die Festlegung der Grösse der Abstellplätze ist die Norm SN 640.291a.

³ Realisierung

Die Parkplatzerstellungspflicht richtet sich nach § 42 KBV.

⁴ Gestaltung

Bei Parkplätzen für mehrere Fahrzeuge ist mit dem Baugesuch ein Gestaltungskonzept einzugeben. Dieses hat sich nach folgenden Grundsätzen zu richten:

- Grossflächige versiegelte Parkflächen sind zu vermeiden
- Gestaltung von Parkierungsflächen sind optisch aufzulockern und zu bepflanzen

⁵ Anforderungen

Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

³ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/790>

⁶ Tiefe zur Strassenlinie

Vorplätze vor Garagen und Abstellplätze, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinie kleiner als 6.00 m festgelegt ist.

⁷ Sichtfeld

Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern und Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden. In der entsprechenden Sichtzone darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt werden.

⁸ Ausnahmen

Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen.

II.III SICHERHEIT, GESUNDHEIT UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 16 Geländer und Brüstungen, Hindernisfreies Bauen

Es gilt die Norm SIA 358 Geländer und Brüstungen.

Für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohnungen gilt § 58 KBV. Übergeordnet gilt das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, SR 151.3⁴).

§ 17 Bauvorhaben auf belasteten Standorten und schadstoffbelasteten Böden

Bauvorhaben auf belasteten Standort und schadstoffbelasteten Böden sind dem kantonalen Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ist nach § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15⁵) vorzugehen. Demnach ist durch den Gesuchsteller eine repräsentative Untersuchung des Untergrundes vorzunehmen und basierend darauf ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Zudem ist der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680⁶) zu erbringen. Das Untersuchungsergebnis und das darauf basierende Entsorgungskonzept wird durch das Departement beurteilt bzw. bewilligt. Die örtlichen Baubehörden erteilen die Baubewilligung gleichzeitig mit der Bewilligung des Entsorgungskonzeptes durch das Departement. Der Kataster der Belasteten Standorte (KBS) ist im Internet frei zugänglich. Den örtlichen Baubehörden stehen damit jederzeit aktuelle Informationen zur Lage und zur Ausdehnung der belasteten Standorte zur Verfügung.

⁴ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20002658/201307010000/151.3.pdf>

⁵ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/575>

⁶ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

§ 18 Baustellenentsorgung

Für Baustellen und Abbrüche mit mehr als 100 m³ Material ist der Baubehörde vor der Erteilung der Bewilligung durch die Bauherrschaft ein Konzept und nach Abschluss der Arbeiten ein Nachweis für die Entsorgung zu erbringen (§ 153 GWBA).

§ 19 Brandruine, verwaarloste Gebäude

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wieder herzustellen.

Die Baubehörde kann bei beschädigten Gebäuden und Brandmauern, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau oder Abbruch zu rechnen ist.

§ 20 Baustellen

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, der hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benutzung entspricht.

Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorschriften nicht eingehalten bzw. Mängel am Bau festgestellt werden.

Leitungsgräben in den Strassen müssen nach dem Einlegen der Leitungen durch die Bauherrschaft umgehend fachmännisch und nach den Ansprüchen der Baubehörde instand gestellt werden (inkl. Deckbelag und Randabschluss).

§ 21 Terrainveränderungen**¹ Grundsatz**

Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Es gilt insbesondere §63^{bis} KBV.

² Terrainveränderungen und Stützmauern

Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

³ Umgebungsgestaltung

Mit den Baugesuchsakten ist der Baubehörde ein verbindlicher Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Plan muss Aussagen zur Umgebungsgestaltung (inkl. Höhenkoten und Materialien) insbesondere über Terrainveränderungen und Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen enthalten.

§ 22 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf gemäss § 16^{bis} KBV. Die Baubehörde kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain abweichend festlegen, insbesondere gilt bei Nebenbauten (Garagen) OK Fertig Boden.

- § 23 Antennen
Parabol- und andere Antennen sind unauffällig zu platzieren.
- § 24 Solaranlagen
Solaranlagen, welche auf Dächern von nicht geschützten Objekten errichtet werden und genügend angepasst sind (Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 0.20 m überragen, von vorne und von oben nicht über die Dachfläche hinausragen, reflexionsarm und als kompakte Fläche zusammenhängen) benötigen keine Baubewilligung, unterliegen aber der Meldepflicht bei der Bauverwaltung (Art. 32a Abs. 1 lit. A-d RPV, SR 700.1⁷).

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- § 25 Verfahren
Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements werden nach den Verfahrensbestimmungen gemäss §133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn erlassen.
- §26 Inkrafttreten und Übergangsrecht
Das Reglement 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.
- §27 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen
Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement, aufgehoben.

⁷ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/201405010000/700.1.pdf>

GENEHMIGUNGSVERMERK

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung und
kantonale Vorprüfung verabschiedet:

Von der Gemeindeversammlung Lütterswil-Gächliwil beschlossen

Beschluss vom 09.12.2015



Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Mit RRB Nr 416 vom 6.3.2017

publiziert im Amtsblatt Nr. vom

Staatsschreiber



ANHANG 1

BAUBEWILLIGUNGSgebÜHREN (KBV §13)

1. Grundsatz

Die Bau- und Werkkommission erhebt für die Beurteilung von Baugesuchen und für die Überwachung der Bauten sowie für die Bautätigkeit Gebühren.

2. Baubewilligungsgebühren

Die Baubewilligungsgebühren berechnen sich in Prozenten der Gebäudeversicherungssumme der „Solothurnischen Gebäudeversicherung“ (SGV)

Baubewilligungsgebühren	min.	Fr. 50.00
In % Gebäudeversicherungssumme		0.25 %

3. Zusätzliche Aufwendungen

Zusätzlich in Rechnung gestellt werden:

- Leistungen Dritter, wie Schnurgerüstabnahme durch Geometer, Kontrolle des Energienachweises, Abnahme der Kanalisationsanschlüsse mit Kanalfernsehen etc.
- Kosten für beanspruchte Dienste wie Baupublikationen, Gebühren etc.)

4. Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen.

Die Gebühren werden auch dann erhoben, wenn der Bau nicht ausgeführt wird.

Von der Gemeindeversammlung Lütterswil-Gächliwil beschlossen

Beschluss vom 09.12.2015



Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Mit RRB Nr 416 vom 6.3.2017

publiziert im Amtsblatt Nr. vom

Staatsschreiber



