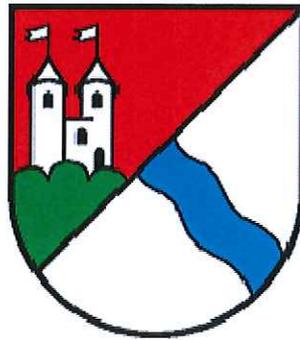


Einwohnergemeinde Obergösgen



Baureglement mit Baugebühren (Anhang)

Gültig ab 1. Januar 2014

Gestützt auf § 133 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 17.05.1992, Stand 31. März 2013, und § 1 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung erlässt die Einwohnergemeinde Obergösgen folgende Bestimmungen:

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
1.1	FORMELLE VORSCHRIFTEN	4
§ 1	Geltungsbereich (§ 1 KBV)	4
§ 2	Rechtsschutz (§ 2 KBV)	4
1.2	BAUGESUCH, BAUBEWILLIGUNG, BAUKONTROLLE.....	4
§ 3	Ergänzende Baugesuchsunterlagen (§ 6 KBV)	4
§ 4	Baukontrolle (§ 12 KBV)	5
§ 5	Gebührenordnung.....	5
1.3	SCHUTZMASSNAHMEN BEI DER BAUAUSFÜHRUNG	5
§ 6	Unterirdische Leitungen (§ 65 KBV).....	5
§ 7	Beschädigung und Verunreinigung von Strassen (§ 65 KBV).....	5
§ 8	Baustellenentsorgung	6
2	BAUVORSCHRIFTEN	6
2.1	PARKIERUNGS- UND VERKEHRSANLAGEN.....	6
§ 9	Lage und Anordnung der Abstellplätze (§ 42 KBV)	6
§ 10	Anforderungen an Garagenvorplätze, Ausfahrten und Abstellplätze (§ 42 + 53 KBV + Anhang V KBV)	6
§ 11	Bäume, Sträucher und Einfriedungen/Zäune entlang öffentlicher Strassen (§ 50 Abs. 2 KBV)	6
§ 12	Teilausbau der Erschliessungsanlagen	7
§ 13	Kehrichtlagerung (§ 43 KBV)	7
2.2	SICHERHEIT.....	7
§ 14	Ruinen und Brandmauern (§ 54, § 63 KBV)	7
2.3	BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER UND WOHNIEDLUNGEN MIT MEHR ALS 6 WOHNUNGEN.....	7
§ 15	Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)	7
§ 16	Parkierungsanlagen (§ 42 KBV)	8
§ 17	Türen, Treppen, Geländer (§ 54 KBV)	8
§ 18	Anforderungen an Wohnungen (§ 57 KBV)	8
§ 19	Nebenräume	8
§ 20	Rücksicht auf invalide Personen (§ 58 KBV)	9
§ 21	aufgehoben.....	9
2.4	AN- UND UMBAUTEN.....	9
§ 22	Sanitäre Erweiterung (GSchG)	9
3	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
§ 23	Strafbestimmungen.....	10
§ 24	Inkrafttreten.....	10
	BAUGEBÜHREN	11
1	Gebühren für Dokumente	11
2	Baubewilligungen	11
2.1	Neubauten	11
2.1.1	Wohnbauten	11
2.1.2	Separate Bauten	11
2.2	An-, Auf- oder Umbauten	11
2.3	Kleine Objekte	11
2.4	Weitere Pauschalgebühren	12
2.5	Ersatzabgaben	12
2.6.	Zusätzliche Aufwendungen	12
2.7	Effektive Kostenübernahme durch den Bauherrn	13
	Inkrafttreten	13
	Genehmigungsvermerke	13

ABKÜRZUNGEN

CRB	Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
KBV	Kantonale Bauverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SIV	Schweizerischer Invaliden-Verband
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
VSS	Vereinigung der schweizerischen Strassenbaufachmänner

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1 Formelle Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich (§ 1 KBV)

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des revidierten Planungs- und Baugesetzes vom 17.5.1992, Stand 31. März 2013 und der kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978, revidierte Fassung vom 31. März 2013, Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Obergösgen.
- 2 Das jeweils geltende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Obergösgen regelt die Bestimmungen der Zonenvorschriften.
- 3 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in separaten Reglementen geregelt.

§ 2 Rechtsschutz (§ 2 KBV)

- 1 Die Anwendung dieses Reglements ist Sache der Baubehörde.
- 2 Baubehörde ist die Bauverwaltung.
- 3 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann **innert 10 Tagen**, von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet, beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

1.2 Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle

§ 3 Ergänzende Baugesuchsunterlagen (§ 6 KBV)

Ergänzend zu § 6 der kantonalen Bauverordnung gilt:

Bei Veränderungen bestehender Bauten sind die Pläne wie folgt zu kolorieren:

- | | |
|--------------------------|--------|
| - alte Bauteile | = grau |
| - abzubrechende Bauteile | = gelb |
| - neue Bauteile | = rot |

§ 4 Baukontrolle (§ 12 KBV)

Der Bauherr hat mit den der Baubewilligung beigelegten Meldekarten folgende Stadien rechtzeitig im Voraus zur Bauabnahme bekannt zu geben:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Kanalisation innerhalb des Gebäudes (vor der Eindeckung)
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Schutzraumarmierungen vor dem Betonieren
- Ganzes Gebäude nach der Rohbauvollendung
- Ganzes Gebäude nach der Fertigstellung (vor dem Bezug)
- Vollendung der Umgebungsarbeiten

§ 5 Gebührenordnung

- 1 Die Einwohnergemeinde erhebt für die Behandlung von Baugesuchen, die Erteilung von Baubewilligungen und andere Tätigkeiten der Baubehörde Gebühren. Die Höhe dieser Gebühren wird im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 2 Bei den Baugebühren wird eine verursachergerechte Kostendeckung der Aufwendungen angestrebt.

1.3 Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

§ 6 Unterirdische Leitungen (§ 65 KBV)

Bauherr, Bauleitung oder Unternehmer sind verpflichtet, sich direkt bei den Werken über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen zu erkundigen.

§ 7 Beschädigung und Verunreinigung von Strassen (§ 65 KBV)

- 1 Strassen, Plätze, sowie öffentliche Anlagen, welche durch Bauarbeiten beschädigt oder verunreinigt werden, sind vom Verursacher umgehend instand zu stellen und bei Verschmutzung täglich mindestens einmal zu reinigen.
- 2 Werden Beschädigungen trotz einmaliger Fristansetzung mittels Verfügung durch die Baubehörde nicht behoben, so ordnet sie die Instandstellung auf Kosten des Verursachers durch das zuständige Oberamt an. Vorbehalten bleiben Sofortmassnahmen (bei Gefährdung der Sicherheit oder infolge anderer Gründe), die durch die Baubehörde unmittelbar angeordnet werden können.

§ 8 Baustellenentsorgung

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Material sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen. Die Formulare sind auf der Gemeindeverwaltung erhältlich.

2 BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Parkierungs- und Verkehrsanlagen

§ 9 Lage und Anordnung der Abstellplätze (§ 42 KBV)

Die Grösse der Abstellplätze hat sich nach der einschlägigen VSS-Norm zu richten (VSS = Vereinigung der schweizerischen Strassenbaufachmänner).

§ 10 Anforderungen an Garagenvorplätze, Ausfahrten und Abstellplätze (§ 42 + 53 KBV + Anhang V KBV)

- 1 Vor jeder Garage ist von der Grenze des bestehenden, bzw. zukünftigen öffentlichen Eigentums ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge zu erstellen. Bei schiefwinkligen Einfahrten sind die 5.50 m auf der kürzeren Seite des Vorplatzes zu messen.
- 2 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen fliesst.
- 3 Bei allen Wohnbauten sind pro Wohnung zwei Auto-Abstellplätze zu erstellen. Bei allen Einfamilienhäusern sind zwei Parkplätze zu erstellen. Der Vorplatz vor der Garage zählt auch als Abstellplatz.

§ 11 Bäume, Sträucher und Einfriedungen/Zäune entlang öffentlicher Strassen (§ 50 Abs. 2 KBV)

- 1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden.
- 2 Über Trottoirs und Fusswege hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
- 3 Im Bereich von Kurven, Strassenverzweigungen und Ein- und Ausfahrten darf die Höhe von sichtbehinderten Einfriedungen/Zäunen und Sträuchern 50 cm nicht überschreiten.

4 Für die Festsetzung der Sichtzonen sind folgende Normen verbindlich:

- SNV 640 090a (Kurven)
- SNV 640 273 (Knoten)
- SNV 640 050 (Private Ausfahrten)

§ 12 Teilausbau der Erschliessungsanlagen

Beim Anschluss an eine erst teilweise ausgebaute Erschliessungsanlage ist auf den Vollausbau nach rechtsgültigen Plänen Rücksicht zu nehmen. Spätere Anpassungen aus Nichtbefolgen dieser Vorschrift gehen zu Lasten des Bauherrn.

§ 13 Kehrichtlagerung (§ 43 KBV)

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen sind geeignete Containerräume mit zugehörigen äusseren Abstellplätzen oder gegen Einsicht geschützte Standplätze im Freien zu schaffen.
- 2 Die Baubehörde kann dies in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhäusern und Einfamilienhausgruppen verlangen.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern oder Arealüberbauungen sowie Gewerbe- und Industriebauten können Plätze für die Kompostierung von organischen Abfällen angelegt werden.

2.2 Sicherheit

§ 14 Ruinen und Brandmauern (§ 54, § 63 KBV)

Durch Brand- oder Elementarereignisse, Abbruch oder durch mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude und äussere Anlagen sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

2.3 Besondere Bestimmungen für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen mit mehr als 6 Wohnungen

§ 15 Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)

- 1 Die Baubehörde kann auf Ersuchen und Nachweis hin Erleichterungen gestatten, wenn in vertretbarer Nähe zum Bauvorhaben bereits ausreichend öffentliche oder private Spielplätze vorhanden sind. Wenn es sich um öffentliche Spielplätze handelt, erhebt die Baubehörde die Leistung einer Ersatzabgabe zum Zweck des Unterhalts und Erweiterung der bestehenden Anlagen. Die Ersatzabgabe ist geregelt.
- 2 Aufenthaltsräume haben eine Mindestfläche von 4 m² pro Wohnung aufzuweisen, davon muss ein Raum eine Mindestgrösse von 3.00 x 6.50 m haben.

§ 16 Parkieranlagen (§ 42 KBV)

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ist mindestens die Hälfte, der wohnungszugehörigen Abstellplätze unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
- 2 Auch für Fahrräder und Mofas sind Abstellplätze vorzusehen.

§ 17 Türen, Treppen, Geländer (§ 54 KBV)

- 1 Haustüren, Treppen und Gänge haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:
 - Haustüren 100 cm
 - Treppen 120 cm
 - Gänge, Vorplätze 120 cm
- 2 Geländer und Brüstungen müssen entsprechend der SIA-Norm 358 ausgeführt werden.

§ 18 Anforderungen an Wohnungen (§ 57 KBV)

Die nachstehend aufgeführten Punkte dienen als Ergänzung zum § 57 KBV, Abs. b, für Mehrfamilienhäuser:

- 1 Kinderzimmer müssen mindestens eine Bodenfläche von je 10 m² aufweisen.
- 2 Hauptbalkone haben auf einer Länge von 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

§ 19 Nebenräume

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit mehr als 6 Wohnungen sind die nachstehenden Gemeinschaftsräume zu errichten, wenn nicht die entsprechende Funktion gleichwertig erfüllt wird:

- a) Ein Trockenraum von mindestens 10 m² Grundfläche pro 6 Wohnungen oder ein gleichwertiger Ersatz; Tumbler gelten nicht als Ersatz.
- b) Einstellräume für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge, Fahrräder von 0.75 m² Grundfläche pro Wohn- und Schlafräum, sowie separater Einstellraum für Motorfahräder. Diese Räume sind so anzulegen, dass sie gegen aussen ebenerdig oder über Rampen mit max. 25 % Steigung erreichbar sind.
- c) Keller- oder Estrichabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für das erste und 1 m² Grundfläche für jedes weitere Zimmer. Diese Flächen gelten nicht als Abstellfläche im Sinne von § 18 Abs. 3.

§ 20 Rücksicht auf invalide Personen (§ 58 KBV)

- 1 Beim Bau oder der Erneuerung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie beim Bau von Mehrfamilienhäusern müssen in Bezug auf die baulichen Vorkehrungen für Behinderte besonders folgende gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt werden:

- Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG
- Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV
- Erläuterungen zur BehiV

Dazu gehören unter anderem:

- Rollstuhlgängige Aufzüge oder Rampen
- Wohnungsnebenräume auf aufzugerschlossenen Geschossebenen
- Rollstuhlgängige Hauszugänge
- Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen müssen alle Wohnungen eines Geschosses behindertengerecht zugänglich sein. Sämtliche Wohnungen müssen so konzipiert sein, dass sie ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können (§ 143^{bis} PBG).

- 2 Die Baubehörde zieht für die Beurteilung solcher Baugesuche die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen bei (procap Kanton Solothurn, Frobургstrasse 4, Postfach 938, 4601 Olten).

§ 21 aufgehoben

2.4 An- und Umbauten

§ 22 Sanitäre Erweiterung (GSchG)

Der heutige Zustand der bestehenden Kanalisationsleitung ist im Falle eines Ausbaus - zusätzliche Toiletten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben - zu prüfen. Der Bauherr hat den Zustand der privaten Kanalisationsleitung mittels Kanalfernsehen zu prüfen und die Baubehörde darüber zu informieren (mittels zur Verfügungstellung der Unterlagen/Aufzeichnungen). Entspricht deren Zustand nicht den Bestimmungen im Gewässerschutzgesetz, so sind die Leitungen durch den Grundeigentümer soweit notwendig zu sanieren oder zu erneuern.

3 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 23 Strafbestimmungen

- 1 Verstösse gegen dieses Reglement und weitere Bauvorschriften werden geahndet. Wer vorsätzlich oder fahrlässig die Bauvorschriften verletzt (z.B. als Bauherr, Architekt, Unternehmer, Bauleiter), wird mit Haft oder Busse bestraft (§ 153 Abs. 1 PBG). Die Baubehörde reicht eine allfällige Anzeige beim zuständigen Staatsanwalt ein.

§ 24 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat auf den 1. Januar 2014 in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten werden alle im Widerspruch stehenden früheren Vorschriften, insbesondere das vorherige Baureglement vom 1. Januar 2011, aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Obergösgen beschlossen am 9. Dezember 2013.

Der Gemeindepräsident:


Christoph Kunz

Der Gemeindeverwalter:


Markus Straumann

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Regierungsratsbeschluss Nr. 164.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 164 genehmigt.
Solothurn, den 4.2. 2014
Der Staatsschreiber:





Anhang des Baureglements

Baugebühren

Im Zusammenhang mit den Baubewilligungsverfahren werden folgende Gebühren erhoben:

1 Gebühren für Dokumente

Reglemente, pro Exemplar	CHF	5.00
Tankanlagenformular, pro Garnitur	CHF	5.00
Zonenplan, mehrfarbig	CHF	5.00
Ortsplan	CHF	5.00
Fotokopien schwarz/weiss, pro Kopie	CHF	0.20

2 Baubewilligungsgebühren

Behandlung des Baugesuches, Zustellung des Entscheides, baupolizeiliche Kontrollen:

2.1 Neubauten

2.1.1 Wohnbauten

Einfamilienhaus	CHF	400.00
Zwei- und Mehrfamilienhaus zusätzlich zur Gebühr für ein Einfamilienhaus, pro Wohnung	CHF	200.00

Industrie- und Gewerbebauten

Grundtaxe	CHF	600.00
Pro angebrochene 100 m ² Bruttogeschossfläche	CHF	200.00

2.1.2 Separate Bauten

Angebaute oder freistehende Garage, Wintergarten, Gartenhäuschen, Trafo-Station, pro Einheit	CHF	100.00
--	-----	--------

2.2 An-, Auf- oder Umbauten

Gebühr nach Aufwand der Baubehörde, zwischen 25 - 100 % der entsprechenden Ansätze für Neubauten

2.3 Kleine Objekte

Mauern, Einfriedungen/Zäune, Sitzplätze, Veränderungen an Gartenanlagen etc.		
- ohne Ausschreibung	CHF	80.00
- mit Ausschreibung	CHF	100.00

Zu den Pauschalgebühren nach 2.1 bis 2.3 können unter Umständen noch weitere Gebühren (Ziff. 2.4 - 2.7) geschuldet sein:

2.4 Weitere Pauschalgebühren

Abnahme Schutzraumarmierung	CHF	150.00
Publikationskosten Bauausschreibung	CHF	80.00
Einmessen und Abnahme Kanalisationsanschlüsse	CHF	200.00
Strassenaufbrüche (Bewilligung von 5 Tagen)	CHF	100.00
Strassensperren und -aufbrüche pro Zusatztag (unbegründete Überschreitung bewilligter Fristen)	CHF	100.00
Kosten Kanalfernsehen für Kanalisationsanschluss		nach Aufwand

2.5 Ersatzabgaben

- Befreiung Schutzraumspflicht ⁽¹⁾
- Befreiung Parkplatzpflicht ⁽²⁾

⁽¹⁾ gemäss Verfügung Kantonale Zivilschutzverwaltung

⁽²⁾ siehe Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren

2.6 Zusätzliche Aufwendungen

Aufwand nach Stundenansatz

Der Stundenansatz beträgt CHF 100.00 für sämtliche zusätzliche Aufwendungen der Bauverwaltung

Vorentscheide und Vorprüfungen	nach Aufwand
Verlängerung von Baubewilligungen	CHF 100.00
Aufwand infolge Nichtbeachten von Reglementen, Auflagen und Bedingungen	nach Aufwand
Nicht bewilligte Baugesuche	50 % der jeweiligen Gebühr
Nachträgliche Baubewilligung	Normaltaxe und zusätzlicher Aufwand
Nachverlangen von fehlenden Plänen und Unterlagen (zusätzlich zur normalen Gebühr)	nach Aufwand

2.7 Effektive Kostenübernahme durch den Bauherrn

Der Bauherr übernimmt die effektiven Kosten nach § 13 Abs. 2 KBV (z.B. Grundbuch, Geometer, Beizug eines Spezialisten)

Inkrafttreten

Dieser Anhang tritt mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat auf den 1. Januar 2014 in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Obergösgen beschlossen am 9. Dezember 2013.

Der Gemeindepräsident:

Christoph Kunz

Der Gemeindeverwalter:

Markus Straumann

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Regierungsratsbeschluss Nr. _____.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 164 genehmigt.
Solothurn, den 4.2. 2014
Der Staatsschreiber:

