



Baureglement Nuglar-St. Pantaleon

Entwurf

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am _____

Inhaltsverzeichnis

A.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	3
§ 2	Zuständigkeit	3
§ 3	Einsprache und Beschwerde im Bewilligungsverfahren	3
§ 4	Höhenlinienplan/Terrainplan und Baugespann (Bauprofil)	3
§ 5	Baukontrolle	4
§ 6	Baustellen	4
§ 7	Gebühren (§ 13 KBV)	4
B.	VERKEHRS- UND SICHERHEITSVORSCHRIFTEN	5
§ 8	Freihaltung Strassenprofil	5
§ 9	Strassenabschlüsse, Stützmauern, Strassennamen und Hausnummern	5
§ 10	Anforderungen an Vorplätze, Garagenvorplätze und Abstellplätze	5
§ 11	Flur- und Feldwege	6
C.	VORSCHRIFTEN ZU BAUTEN UND UMGEBUNG	6
§ 12	Beschädigte Bauten	6
§ 13	Umgebung	6
§ 14	Wärmegewinnung aus Umwelt und kantonale Beratung	6
§ 15	Meteorwasserversickerung	7
§ 16	Baureife	7
§ 17	Wintergärten	7
§ 18	Aussenbeleuchtung	7
§ 19	Massnahmen für Kleintiere	7
D.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	8
§ 20	Widerrechtliches Handeln	8
§ 21	Verfahren	8
§ 22	Inkrafttreten und Übergangsrecht	8
§ 23	Aufhebung des alten Rechts	8
E.	GENEHMIGUNGSVERMERK	8

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Geltungsbereich

- 1 Zweck und Geltung
Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3.Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon.
- 2 Gebühren
Die Kosten für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Grundeigentümerbeiträge und weitere Gebühren sind im besonderen Reglement geregelt.

§ 2

Zuständigkeit

- 1 Anwendung Reglemente
Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission. Dort, wo die Bauverwaltung zuständig ist und/oder Verfügungen erlassen kann, ist dies entsprechend benannt (§ 6 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund, Wasserbezug ab Hydrant und § 8 Abs. 6 Aufschneidepflicht, Freihaltung Strassenprofil).
- 2 Einstellen von Bauarbeiten
Die Baukommission kann Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn Vorschriften missachtet werden.

§ 3

Einsprache und Beschwerde im Bewilligungsverfahren

- 1 Einsprachen
Einsprachen gegen Baugesuche sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich zuhanden der Baukommission einzureichen. Einsprachen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- 1 Beschwerde
Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert zehn Tagen beim Bau- und Justizdepartement Solothurn schriftlich Beschwerde erhoben werden.

§ 4

Höhenlinienplan/Terrainplan und Baugespann (Bauprofil)

- 1 Aufnahme der Geländehöhe
Die Bauherrschaft lässt auf eigene Rechnung durch eine Fachperson die Geländehöhe der Gebäudeecke, resp. den tiefsten Geländepunkt des Gebäudes, feststellen. Diese Daten sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.
- 2 Baugespann
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses roh ist am Baugespann gut sichtbar anzubringen.
- 3 Baugespann Kontrolle
Das Baugespann muss durch ein Vermessungsbüro, auf Veranlassung der Baukommission und zu Lasten der Bauherrschaft, während der Baupublikation kontrolliert werden.
- 4 Baugespann Entfernung
Das Baugespann ist spätestens einen Monat nach Inkrafttreten der Baubewilligung zu entfernen.

§ 5**Baukontrolle**

- | | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | Meldepflicht
Baustadien | Die Bauherrschaft hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden: |
| | Schutzraum | <ul style="list-style-type: none">• Baubeginn und Schnurgerüst• Schutzraumarmierung |
| | Rohbau
Bauvollendung | <ul style="list-style-type: none">• Die Bauherrschaft oder der/die Architekt/in hat, zwecks Abnahme durch die Baukommission, der Gemeindeverwaltung mindestens 24 Stunden vor dem Eindecken der Werkleitungen Meldung zu erstatten.• Vollendung Rohbau• Bauvollendung |
| 2 | Nachabnahmen | Allfällige Nachabnahmen werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. |
| 3 | Kontrolle
Geometer | Die Bauherrschaft hat zu ihren Lasten folgende Absteckung und Kontrollen durch den Nachführungsgeometer zu veranlassen und der Baukommission anzuzeigen: <ul style="list-style-type: none">• das Schnurgerüst Kontrolle• die Höhe des Kellerbodens (oberkant gemessen), vor dem Erstellen der Geometer Kellerwände. |

§ 6**Baustellen**

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Benutzung | <p>Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung der Bauverwaltung, welche hierfür Gebühren erheben kann (siehe Gebührenreglement).</p> <p>Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung des öffentlichen Grundes, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, hat die verursachende Person zu beheben. Kommt diese der Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung nicht nach, kann die Bauverwaltung die Arbeiten auf Kosten der verursachenden Person vollstrecken lassen.</p> |
| 2 | Wasseranschluss | Der Wasseranschluss an die öffentliche Leitung ist bei Baubeginn zu erstellen. Der Wasserbezug ab Hydrant ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf im Ausnahmefall der Bewilligung der Bauverwaltung (siehe Wasserreglement). |

§ 7**Gebühren (§ 13 KBV)**

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Baugesuche
Gebühren | Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche, die Kontrolle und für die Überwachung der Bauten Gebühren. |
| 2 | Gebühren-
reglement | Die Baubewilligungsgebühren werden im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt. |
| 3 | Beizug Fachleute | Die Kosten für den Beizug einer Fachperson (Geometer, Experte/Expertin, Ingenieur/in, u.a.) oder Expertisen gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Abrechnung erfolgt mit der Bauherrschaft. |

B. VERKEHRS- UND SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

§ 8

Freihaltung Strassenprofil

- 1 Lichtraumprofil Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind von der Eigentümerschaft bis auf die Höhe von 4.5 m zurückzuschneiden.
- 2 Trottoirs,
Fusswege Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.5 m zu betragen.
- 3 Kurven, Einmündungen, Aus-/Einfahrten Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht auf die öffentlichen Strassen beeinträchtigen. Die freie Sicht darf in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt sein (KBV § 50).
- 4 Einfriedungen, Höhen Lebhäge Feste Einfriedungen längs ausgebauter Strassen dürfen ab definitivem Strassenniveau die Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Für Lebhäge gilt die Höhe von 2.00 m. Ausnahmen siehe Absatz 3 oben.
- 5 Beleuchtung und weiteres Die öffentlichen Beleuchtungskörper und Hydranten müssen von Hecken, Sträucher, Bäumen und desgleichen freigehalten werden.
- 6 Aufschneidepflicht Wenn Grundeigentümerschaften, trotz Aufforderung (Verfügung) durch die Bauverwaltung, der Pflicht des Aufschneidens gemäss Absatz 1 bis 5-4 nicht nachkommen, so ordnet die Bauverwaltung die Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümerschaft an. .

§ 9

Strassenabschlüsse, Stützmauern, Strassennamen und Hausnummern

- 1 Strassenabschlüsse Strassenabschlüsse gegenüber öffentlichen Strassen dürfen nur nach dem Vorliegen eines genehmigten Projektplanes erstellt werden.
- 2 Stützmauern Die Höhe von Stützmauern darf 80 cm nicht übersteigen. Bei topografisch ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten, wenn für das Orts- und Strassenbild daraus keine Nachteile entstehen.
- 3 Strassennamen Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.
- 4 Hausnummern Die Baukommission ist zuständig für die Vergabe der Gebäudenummer.

§ 10

Anforderungen an Vorplätze, Garagenvorplätze und Abstellplätze

- 1 Anforderungen Entwässerung Abstellplätze, Vorplätze vor Garagen und andere Anlagen und Gebäude sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. In den Zonen mit Gefährdung gelten die Vorgaben gemäss Zonenreglement § 29.
- 2 Tiefe Vorplätze vor Garagen, die rechtwinklig oder annähernd rechtwinklig zur Strasse liegen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.
- 3 Grösse Abstellplätze Bei Abstellplätzen, die rechtwinklig zur Strasse erstellt werden, hat die Grösse 5.00 m x 2.50 m zu betragen.

Bei Abstellplätzen, die parallel zur Strasse erstellt werden, hat die Grösse 6.00 m x 2.50 m zu betragen.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| 4 | Schrägfelder | Die Grösse, Anordnung, Lage etc. von Schrägfeldern ist mit der Baukommission abzusprechen. |
| 5 | Abstellplätze bei Erweiterung | Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. |

§ 11 Flur- und Feldwege

- | | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Freihaltung Bankett | Beidseits von Flur- und Feldwegen muss ein Bankett von 50 cm freigehalten werden; jegliche Beschädigung ist zu unterlassen. |
| 2 | Weitere Bestimmungen | Siehe weitere Bestimmungen im Flurwegereglement. |

C. VORSCHRIFTEN ZU BAUTEN UND UMGEBUNG

§ 12 Beschädigte Bauten

- | | | |
|---|---------------------|--|
| 1 | Beschädigte Gebäude | Bei durch Brand, anderen Elementarereignissen, Teil-Abbruch oder andersweitigen Einwirkungen-beschädigten Gebäuden kann die Baukommission eine angemessene Frist zur Entfernung oder Wiederherstellung festsetzen. |
|---|---------------------|--|

Im Übrigen gelten § 54.1 und § 63 KBV.

§ 13 Umgebung

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
| 1 | Terrainauffüllungen, Abgrabungen | Terrinauffüllungen und Abgrabungen dürfen in der Ebene im Maximum 1.20 m, am Hang 1.50 m ab gewachsenem Boden betragen.

Die Neigung der Böschung darf das Verhältnis von 2 : 3 nicht übersteigen. |
| 2 | Terrainveränderungen | Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder Biotope, Sumpfgebiete, Tümpel, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen. |
| 3 | Umgebungsplan | Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Im Plan mit Schnitt durch das Terrain ist der angrenzende Abschnitt der Nachbarsparzellen darzustellen. |
| 4 | Nachbarparzellen | Bei Terrainveränderungen gegenüber öffentlichen Strassen und den Nachbarparzellen sind § 49 und §62 KBV zu beachten. |

§ 14 Wärmegewinnung aus Umwelt und kantonale Beratung

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | Bewilligungen für Wärmegewinnung | Bei Wärmeentnahme aus Luft, Boden und Wasser ist neben der Bewilligung der Baukommission zusätzlich die Bewilligung des Kant. Amtes für Umwelt einzuholen. Die Lärmvorschriften gemäss Lärmschutzverordnung sind einzuhalten. |
| 2 | Heizungersatz und Gebäudesanierung | Für Heizungersatz und Gebäudesanierungen steht die Energieberatung des Kantons Solothurn zur Verfügung. |

§ 15 Meteorwasserversickerung

- 1 Versickerung bei Neubauten Wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist bei Neubauten das Meteorwasser von Dächern und Plätzen am Ort versickern zu lassen.
 - 2 Versickerung bei baulichen Veränderungen Die Baukommission kann die örtliche Versickerung des Meteorwassers von Dächern und Plätzen auch bei Umbauten und baulichen Veränderungen verlangen, wenn dies verhältnismässig und zumutbar ist.
- Weiter gilt das Reglement über die Abwasserbeseitigung, insb. § 15

§ 16 Baureife

- 1 Baureife Bauten und bauliche Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn die Parzelle gemäss §139 PBG erschlossen ist.

§ 17 Wintergärten

- 1 Verglaste Dachfläche Die verglaste Dachfläche von Wintergärten wird nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist jedoch eine ästhetisch befriedigende Lösung. Diese Regelung gilt nicht für die Ortsbildschutzzone.
- 2 Ortsbildschutzzone Die Baukommission kann namentlich in der Ortsbildschutzzone über die Gestaltung von Wintergärten weitere Vorschriften erlassen. Zudem kann die Stellungnahme von ausgewiesenen Fachpersonen oder der kantonalen Fachstellen eingeholt werden.

§ 18 Aussenbeleuchtung

- 1 Grundsätze zur Aussenbeleuchtung Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird. Der Naturraum ist durch die Beleuchtung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Das eingesetzte Licht soll einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen (maximal 3'000 Kelvin).

§ 19 Massnahmen für Kleintiere

- 1 Durchlässigkeit für Kleintiere Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten ist, nach Möglichkeit auf Bauten mit Barrierewirkung, engmaschige bzw. bodenabschliessende Zäune / Einfriedungen, geschlossene Mauerzüge und Stellriemen zu verzichten. Terrainveränderungen und Randabschlüsse sind wo möglich soweit abzuflachen, dass sie für Kleintiere überwindbar sind.
- 2 Ausstiegshilfen für Kleintiere Schächte im öffentlichen Raum sind mit Ausstiegshilfen für Kleintiere (insb. Amphibien) zu versehen. Für Schächte auf privatem Grund wird die Installation von Ausstiegshilfen empfohlen.

D. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 20

Widerrechtliches Handeln

- 1 Benutzung Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar.

§ 21

Verfahren

- 1 Verfahren Die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen.

§ 22

Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 Übergangsrecht Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 23

Aufhebung des alten Rechts

- 1 Aufhebung altes Recht Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Bestimmungen aufgehoben.

E. GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigung des Baureglements anlässlich der Gemeindeversammlung vom _____

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter der Gemeindverwaltung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber: