

Baureglement

~~(Stand 25.05.2016)~~

Stand: 08. Oktober 2020

Teilrevision vom 08. Oktober 2020

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom
3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom
3. Juli 1978 erlässt die Gemeinde Fulenbach folgende Vorschriften:

INHALTSVERZEICHNIS

I. Formelle Vorschriften

§ 1 – Zweck und Gestaltung	3
§ 2 – Bau- und Planungskommission	3
§ 3 – Beschwerde im Baubewilligungsverfahren	3
§ 4 – Bauvorhaben und gestalterische Veränderungen in der Ortsbildschutzzone und in der Kernzone erhaltenswerten und geschützten Bauten und Objekten	3
§ 5 – Baukontrolle / Meldepflicht	3
§ 6 – Gebühren	3

II. Allgemeine Vorschriften

§ 7 – Strassenbenennung	4
§ 8 – Bäume, Sträucher, Grünhecken und Einfriedungen entlang von Gemeindestrassen (§ 49 KBV)	4
§ 9 – Anzahl und Grösse der Autoabstellplätze	4
§ 10 – Anforderungen an Autogaragenvorplätze und –abstellplätze	5
§ 11 – Türen, Gänge, Treppen, Geländer, Balkone	5
§ 12 – Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	5
§ 13 – Strassenreinigung	5
§ 14 – Beschädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Einrichtungen	5
§ 15 – Bauarbeiten im Strassengebiet	6
§ 16 – Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen	6
§ 17 – Brandruinen und Brandmauern	6
§ 18 – Terrainveränderungen	6
§ 19 – Stützmauern	6
§ 20 – Silos	6
§ 21 – Antennen und Empfangsanlagen	7
§ 22 – Reklame / Wahlplakate	7
§ 23 – Container Standorte	7
§ 24 – Ermittlungspflicht bei Sanierungs- und Rückbauarbeiten	7

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25 – Verfahren	7
§ 26 – Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	7
§ 27 – Aufhebung des alten Rechts	7

Anhang I zum Baureglement	9
---------------------------	---

I. Formelle Vorschriften

§ 1 – Zweck und Geltung

Soweit dieses Reglement keine eigenen Bestimmungen aufstellt, gelten die Erlasse über das Bau- und Planungsrecht des Kantons Solothurn.

§ 2 – Bau- und Planungskommission

Die Anwendung dieses Baureglements und die Erlasse über das Bau- und Planungsrecht ist Sache der Bau- und Planungskommission.

§ 3 – Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen und Entscheide (Baubewilligungen inkl. Baubewilligungsgebühren) der Bau- und Planungskommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.

§ 4 – Bauvorhaben und gestalterische Veränderungen in der Ortsbildschutzzone und in der Kernzone

Für Bauvorhaben und gestalterische Veränderungen ist immer ein Baugesuch einzureichen, dies gilt im Speziellen für die Ortsbildschutzzone und für die Kernzone.

§ 5 – Baukontrolle / Meldepflicht

Der Bauherr hat der Bau- und Planungskommission folgende Baustadien gemäss Baubewilligung zu melden:

- Baubeginn;
- Errichtung des Schnurgerüsts;
- Armierung des Zivilschutzkellers;
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);
- Vollendung des Rohbaus;
- Fertigstellung der Feinplanie;
- Fertigstellung der Umgebungsarbeiten;
- Endabnahme

§ 6 - Gebühren

Die Bau- und Planungskommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche, **Erschliessungs-** und Gestaltungspläne sowie für die Überwachung des Baufortgangs Gebühren, welche im Anhang I zum Baureglement geregelt sind.

II. Allgemeine Vorschriften

§ 7 - Strassenbenennung

Der Gemeinderat benennt Strassen und Wege nach Möglichkeit mit bestehenden Flurnamen.

§ 8 – Bäume, Sträucher, Grünhecken und Einfriedungen entlang von Gemeindestrassen (§49 KBV)

1. Bei Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind Bäume und Sträucher so weit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert.
2. Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m zurück zu schneiden.
3. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
4. An Gemeindestrassen ist zwischen dem Fahrbahn- oder dem Trottoirrand und der Einfriedung ein Abstand von mind. 0.50 m (Bankett) einzuhalten. Die Einfriedung darf die Höhe von 2.00 m nicht übersteigen.
5. Bei Nichtbeachtung von Absatz 1 bis 4 kann die Bau- und Planungskommission nach vorausgegangener Fristansetzung mittels Verfügung das zuständige Oberamt mit der Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers mit der Vollstreckung beauftragen.

§ 9 – Anzahl und Grösse der Autoabstellplätze

1. Bei Neubauten haben die oberirdischen Abstellplätze, wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser), eine Grösse von 3.00 m auf 5.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 2.50 m auf 5.00 m zu betragen.
2. Im Weiteren gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Normen).
3. Für Einfamilienhäuser sind 3 PW-Abstellplätze (AP) vorzusehen. Dabei zählt die Garage und der dazugehörige Vorplatz als je ein PW-Abstellplatz.
4. Bei Mehrfamilienhäusern sind folgende PW-Abstellplätze zu erstellen:
 - 4.1 Für 1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen: 1 PW-AP;
 - 4.2 Ab 3-Zimmerwohnungen 2 PW-AP;
 - 4.3 zusätzlich 20% Besucherparkplätze von Total aus 4.1 bis 4.2. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet werden.
5. Der Garagenvorplatz gilt bei Mehrfamilienhäusern nicht als PW-Abstellplatz.
6. Ab vierzig PW-Abstellplätzen ist zwingend eine Einstellhalle vorzusehen.

§ 10 – Anforderungen an Autogaragenvorplätze und –abstellplätze

1. Autoabstellplätze, -garagenvorplätze und -waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse und auf benachbarte Grundstücke fliesst.
2. Vorplätze vor Garagen, die nicht parallel zur Strasse stehen, müssen von der Strasse bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. Ragt das Garagentor in keiner Öffnungs- beziehungsweise Schliessphase in den Garagenvorplatz hinein, kann die Tiefe auf 5.00 m reduziert werden (Beispiel: Sektionaltore).

§ 11 – Türen, Gänge, Treppen, Geländer, Balkone

1. Die Breite von Haustüren, Gängen und Treppen von Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten richten sich nach den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV).
2. Zugänge zu öffentlichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind behindertengerecht zu gestalten.
3. Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2.00 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.
4. Die Brüstungshöhe bei Fenstern beziehungsweise die Höhe von Geländern muss mindestens 1.0 m ab Standfläche aufweisen. Bei Fenstern ist die Oberkante des festen unteren Rahmenteils massgebend. Die Anforderung der Norm SIA 358 sind bindend einzuhalten.

§ 12 – Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Mehrfamilienhäuser haben Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3.00 m² pro Wohnung aufzuweisen.

§ 13 – Strassenreinigung

Werden öffentliche Strassen bei landwirtschaftlichen Arbeiten oder bei Bauarbeiten verunreinigt, so haben die Verursacher gleichentags für die Reinigung besorgt zu sein.

Im Unterlassungsfall kann die Gemeinde resp. die Baubehörde auf Kosten der Verursacher Ersatzvornahme anordnen.

§ 14 – Beschädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Einrichtungen

Beschädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Einrichtungen, sind zu Lasten des Verursachers unverzüglich zu beheben.

§ 15 – Bauarbeiten im Strassengebiet

1. Vor Ausführung der Arbeiten sind diese mit dem zuständigen Ressortchef (Gemeindestrassen) bzw. Kreisbauamt (Kantonsstrassen) abzusprechen und die entsprechenden Weisungen einzuholen.
2. Bauarbeiten im Strassengebiet dürfen erst erfolgen, wenn die Bewilligung vorliegt.
3. Der Bewilligungsempfänger hat die Kosten der definitiven Instandstellung der Aufbrüche und allenfalls nachträglich notwendige Ergänzungsarbeiten zu bezahlen.
4. Es werden die tatsächlichen Kosten in Rechnung gestellt.

§ 16 – Inanspruchnahme von öffentlichem Grund / Baustellen

1. Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht.
2. Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 17 – Brandruinen und Brandmauern

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

§ 18 - Terrainveränderungen

Terrainveränderungen werden im Rahmen von § 63bis KBV bewilligt.

§ 19 - Stützmauern

1. Stützmauern werden nur bewilligt, wenn die Terraingestaltung nachweisbar keine andere Lösung zulässt.
2. Stützmauern müssen ab einer Höhe von 1.20 m gestaffelt werden. Der entstehende Absatz ist zu bepflanzen.
3. Garageneinfahrten und Kellerabgänge sind davon ausgenommen.

§ 20 - Silos

1. Silobauten sind unauffällig zu platzieren.

§ 21 – Antennen und Empfangsanlagen

Empfangsanlagen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

§ 22 – Reklame / Wahlplakate

2. Werbungen, Reklamen und Wahlplakate dürfen nicht an Strassenausstattungen wie Strassenbeleuchtungen, Verkehrssignalisationen oder Brückengeländer montiert werden.
3. Die Bau- und Planungskommission kann zur besseren Beurteilung ein Reklamebeziehungswise Werbekonzept verlangen.

§ 23 – Container Standorte

Bei Mehrfamilienhausbebauungen sind an geeigneter Stelle gemeinsame Container-Standorte auszuscheiden, zu gestalten und sachgemäss zu unterhalten.

§ 24 – Ermittlungspflicht bei Sanierungs- und Rückbauarbeiten

Bei Bauarbeiten muss die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung machen, wenn:

- a) Voraussichtlich mehr als 100 m³ Bauabfälle anfallen oder
- b) Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen wie polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei oder Asbest zu erwarten sind.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25 – Verfahren

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

§ 26 – Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den **01. Januar 2017** in Kraft.

§ 27 – Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere des Baureglements vom 27. Juni 2007 und des Reglements über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 10. Dezember 2015 Abschnitt VII (Bauverwaltung) aufgehoben.

Beschlossen vom Gemeinderat am: 9. Mai 2016

Der Gemeindepräsident: Die Bereichsleiterin Administration:

Hugo Kissling Claudia von Burg

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 9. Juni 2016

Der Gemeindepräsident: Die Bereichsleiterin Administration:

Hugo Kissling Claudia von Burg

Genehmigt vom Regierungsrat am: mit RRB Nr. am

Änderungen (Teilrevisionen) des Baureglement / GENEHMIGUNG:

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 02. Dezember 2020

Vom Regierungsrat genehmigt am: ...

Teilrevision von Paragraphen/Absätzen:

> § 6 sowie Anpassung von Anhang I

Vom Gemeinderat genehmigt am: 28. Oktober 2020

Der Gemeindepräsident: Die Bereichsleiterin Administration:

Thomas Blum Claudia Siegenthaler

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 02. Dezember 2020

Der Gemeindepräsident: Die Bereichsleiterin Administration:

Thomas Blum Claudia Siegenthaler

Anhang I zum Baureglement

Für die Beurteilung von Baugesuchen und die Überwachung von Bauten werden folgende Gebühren erhoben (Baureglement § 6).

Baugesuche

a)	Baugesuchsmappe im Doppel aufgehoben	Fr. 10.00
b)	Prüfung, Baubewilligung, Baukontrolle, Kanalisationsanschlussabnahme Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen <u>mit</u> öffentlicher Ausschreibung	2-Promille der Brand- assekuranzsumme (100-%) min. Fr. 250.00 max. Fr. 1'500.00
	Für Neubauten	2‰ der SGV- Versicherungssumme min. Fr. 250.00 max. Fr. 6'000.00
	Für An-, Umbauten und Gebäudesanierungen bereits bebauter Grundstücke	2‰ der regulären Baukosten ¹⁾ min. Fr. 250.00 max. Fr. 6'000.00
e)	Baubewilligungen (ohne öffentl. Ausschreibung) Gebühr für die Behandlung von Baugesuchen <u>ohne</u> öffentliche Ausschreibung	Fr. 120.00
d)	Nachbewilligung für wesentlich abgeänderte oder erweiterte Ausführung bereits bewilligter Baugesuche Zuschlag auf die Grundgebühr	max. 50 %
e)	Für Mehraufwendungen und Augenscheine, die wegen Eingabe ungenügender Pläne oder Nichteinhalten von Plänen und Vorschriften notwendig waren	Zu einem Stundenansatz von Nach Aufwand (Fr. 60.00/Std.)
f)	Für zurückgezogene, nicht ausgeführte oder abgewiesene Baugesuche Schätzung der Baukosten (kubische Berechnung gemäss Norm SIA 116)	Berechnung der Hälfte 50% der Gebühr unter Abschnitt b)
g)	Baugesuchsmappen aufgehoben	Fr. 10.00
h)	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund (Baureglement § 15 16) / pro Monat	Fr. 50.00 bis Fr. 100.00
i)	Externe Überprüfung von Energienachweisen	Effektive Kosten Dritter
j)	Inserate- und Publikationskosten	Effektive Kosten Dritter
k)	Einmessen sämtlicher Hauszuleitungen	Effektive Kosten Dritter
l)	Nachführungsgeometer	Effektive Kosten Dritter
m)	Leihweise Ausgabe von Gesuchsakten: Depot	Fr. 200.00

Spezielle Baugebühren

a)	Erschliessungs- und Gestaltungspläne, die vorwiegend auf Veranlassung oder im Interesse einzelner Grundeigentümer ausgearbeitet werden (§ 74 PBG).	Nach Aufwand / Effektive Kosten Dritter
	- Grundgebühr pro vorgeprüftem Planentwurf	Fr. 400.00
	- Kosten für die Vorprüfung von beigezogenen Ortsplanern oder Fachexperten	Effektive Kosten Dritter
	- Kosten für die Publikation der öffentlichen	Effektive Kosten Dritter

	Auflage	
	- Kosten für die Behandlung von Einsprachen und Beschwerden zuzügl. Aufwendungen einer allfälligen juristischen Beratung	Nach Aufwand (Fr. 60.00/Std.)
	- Kantonale Genehmigungs- und Publikationskosten	Effektive Kosten Dritter
b)	Gutachten und Expertisen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben eingeholt werden müssen (§ 5 Abs. 2 KBV)	Effektive Kosten Dritter
c)	Reverse, Vereinbarungen usw., die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ausgearbeitet werden müssen	Fr. 80.00 bis Fr. 200.00 Nach Aufwand (Fr. 60.00/Std.)
d)	Reklameeinrichtungen 1. Reklametafeln und Anschriften sowie Lichtreklamen 2. Schaukasten und Warenautomaten ausserhalb von Geschäftslokalen	Fr. 80.00 bis Fr. 200.00 Fr. 80.00 bis Fr. 300.00

- 1) Als reguläre Baukosten gelten die Gebäude- und Umgebungskosten gemäss Baueingabe. Planungs- und Landerwerbskosten sind nicht zu berücksichtigen. Eigenleistungen hingegen sind zu einem ortsüblichen Stundenansatz aufzurechnen.