



EINWOHNERGEMEINDE OBERGERLAFINGEN

Baureglement

der

Einwohnergemeinde Obergerlafingen

Inhaltsverzeichnis

I. FORMELLE VORSCHRIFTEN	3
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	3
§ 2 Zuständigkeiten	3
§ 3 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren	3
§ 4 Voranfrage	4
§ 5 Gebühren	4
§ 6 Baugesuch	4
§ 7 Kontrollen, Mitteilungspflicht	4
§ 8 Solaranlagen	5
II. BAUVORSCHRIFTEN	6
§ 9 Bepflanzungen und Verkehrssicherheit	6
§ 10 Bankett, Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen	6
§ 11 Abstellplätze und Garagenvorplätze	7
§ 12 Benutzung öffentlichen Grundes	7
§ 13 Anlagen zur Abfallentsorgung	8
§ 14 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung	8
§ 15 Werkleitungen	8
§ 16 Brandruinen / Abbruchobjekte / unvollendete Bauten	8
§ 17 Reklame	9
§ 18 Fassaden- und Aussenbeleuchtung	9
§ 19 Ausnahmegenehmigung	9
III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	9
§ 20 Verfahren	9
§ 21 Inkrafttreten	9
§ 22 Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen	9
IV. GENEHMIGUNGSVERMERK	10

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978, Stand 1. März 2013, erlässt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen folgende Vorschriften:

I. FORMELLE VORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 *Zweck* 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.
Die im Reglement verwendeten Ausdrücke (Architekt, Bauherr usw.) gelten für männliche und weibliche Personen, die diese Funktion ausüben.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Obergerlafingen. Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan, dem Generellen Entwässerungsplan (GEP), Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 3 *Weitere Reglemente* Neben den Bestimmungen des vorliegenden Reglements sind die Bestimmungen des Kanalisationsreglements, des Reglements über die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren, das Wasserreglement einzuhalten (nicht abschliessend).

§ 2 Zuständigkeiten

- 1 *Baubehörde (§ 135 PBG)* Die Anwendung der einschlägigen Gesetzgebung im Baubewilligungsverfahren ist Sache der kommunalen Baubehörde. Baubehörde ist die Bau- und Planungskommission Obergerlafingen.
- 2 *Bauten ausserhalb Bauzone (§ 38^{bis} PBG)* Ausserhalb der Bauzone braucht es neben der Bewilligung der kommunalen Baubehörde auch die Zustimmung des Bau- Justizdepartements.
- 3 *Beizug von Fachleuten* Die Baubehörde kann bei Bedarf externe Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

§ 3 Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren

- 1 *Einsprachen (§ 8 KBV)* Einsprachen gegen publizierte Bauvorhaben sind innerhalb der Auflagefrist der Baubehörde einzureichen. Sie haben in Papierform schriftlich zu erfolgen und müssen zwingend einen Antrag und eine Begründung enthalten.
Erfüllt die Einsprache nicht die zwingend notwendigen Punkte, so wird durch die Baubehörde nicht auf die Einsprache eingetreten.
- 2 *Beschwerden (§ 2 KBV)* Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen und müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

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

§ 4**Voranfrage**

1

Der Architekt / Bauherr kann vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen betreffend Baumöglichkeiten kostenpflichtig durch die Baubehörde abklären lassen (Voranfrage). Die zur Voranfrage gehörenden Unterlagen sind in Papierform und digital einzureichen. Die Beantwortung einer Voranfrage bindet die Baubehörde nur in den betreffenden Punkten vorbehältlich von Einsprachen.

§ 5**Gebühren**

1

Die Gebühren sind im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt. Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

§ 6**Baugesuch**1 *Form*

Für die Baugesuche sind die Online auf der Homepage der Gemeinde zu beziehenden offiziellen Formulare zu verwenden. Die Baugesuche sind an die Gemeindeverwaltung zuhanden der Bau- und Planungskommission zu richten.

Die Baugesuche inkl. allen erforderlichen Plänen und Unterlagen sind in der erforderlichen Anzahl in Papierform sowie auch einfach in digitaler Form einzureichen.

Sämtliche digitalen Unterlagen sind in einer für die Gemeinde mit entsprechender Bezeichnung der Dateifiles in PDF Form (oder vergleichbarem Format) einzureichen.

2 *Inhalt*

Baugesuche haben die in der KBV §5 Abs.1 sowie §6 aufgeführten Angaben zu enthalten.

§ 7**Kontrollen, Mitteilungspflicht**1 *Kontrollen*

Die Baubehörde vollzieht die in der eidgenössischen und kantonalen Bau- und Umweltschutzgesetzgebung und im Baureglement der Gemeinde Obergerlafingen vorgesehenen Prüfungen der Nachweise und die Baukontrollen. Sie hat vor Baubeginn insbesondere das Schnurgerüst zu kontrollieren.

Die Baubehörde kann zulasten der Bauherrschaft Fachleute beziehen.

2 *Meldungen
(§ 12 KBV)*

Die Bauherrschaft muss folgende Verfahrensstadien der Baubehörde mind. 24 Stunden im Voraus melden:

- Baubeginn
- Kontrolle des Schnurgerüsts und der Höhenlage (mind. 48 Std. vorher). Die Baubehörde kann den Nachführungsgeometer mit der Abnahme des Schnurgerüsts beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen / Versickerungsanlagen vor dem Eindecken.
- Betonieretappen zwecks Abnahme der Bewehrung des Schutzraumes (Abnahmebestätigung durch den Ingenieur) und Kontrolle des Einbaus der Schutzraumbauteile.
- Rohbauvollendung
- Beginn der Umgebungsarbeiten
- Bezugsbereitschaft
- Allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde.

Die Selbstdeklaration der obligatorischen Meldungen ist nach Abschluss des Bauvorhabens an die Bauverwaltung zu senden.

§ 8

Solaranlagen

- 1 *Gesuch* Bei Solaranlagen hat die Baubehörde zu prüfen, ob eine Anlage baubewilligungs- oder meldepflichtig ist. Zu diesem Zweck sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn ein Situationsplan, ein Fassadenansichtsplan, ein Dachaufsichtsplan sowie ein Baubeschrieb einzureichen. Dabei ist das kantonale «Formular zur Meldung von Solaranlagen» zu verwenden
- 2 *Meldepflicht* Bauvorhaben, welche gemäss Art. 18a RPG genügend angepasst sind, bedürfen keiner Baubewilligung. Der gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflicht kommt die Gesuchstellerin mit der Einreichung des Gesuchs gemäss Abs. 1 nach. Die Baubehörde teilt der Gesuchstellerin mit, dass die Anlage keiner Bewilligung bedarf.
- 3 *Baubewilligungspflicht* Eine Baubewilligungspflicht besteht namentlich in folgenden Fällen:
 - Bei Kultur- und Naturdenkmäler von nationaler, kantonal oder kommunal Bedeutung;
 - Anlagen an Fassaden und am Boden;
 - Anlagen, welche nicht im Sinne von Art. 18a RPG und Art. 32a RPV genügend angepasst sind.
 - die Dachfläche im rechten Winkel um 20 cm überragen;
 - von vorne und von oben gesehen über die Dachfläche hinausragen;
 - nicht nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden;
 - nicht als kompakte Fläche zusammenhängen.
- 4 *Aesthetik* Die Solaranlagen haben sich der Dachform (Dachgrat) anzupassen, wenn nötig sind Blindplatten zu erstellen.

II. BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Bepflanzungen und Verkehrssicherheit

- 1 *Verkehrserschliessung* Die Baubehörde kann Breite und Ausführungsart der Zufahrt von und zu der öffentlichen Erschliessung vorschreiben.
- 2 *Verkehrssicherheit* Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen und privaten Ein- und Ausfahrten sind Sträucher und Bäume soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert. Die Baubehörde legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung fest, soweit im Erschliessungsplan keine Sichtzone festgelegt worden ist (§ 50 KBV). In der Höhe ist der Bereich zwischen 0.50 m und 3.00 m freizuhalten.
Ergänzend gilt § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr.
- 3 *Bepflanzung* Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m aufzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen. Pflanzen dürfen Strassenbeleuchtungen, Verkehrssignale, Strassentafeln und Hydranten nicht verdecken.
- 4 *Unterhalt* Kommt der Eigentümer den in diesem Paragraphen genannten Verpflichtungen innert verfügbarer Frist nicht nach, kann die zuständige Behörde, mittels einer Verfügung, auf Kosten des säumigen Grundeigentümers die Ersatzvornahme veranlassen.

§ 10 Bankett, Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen

- 1 *Bankett (§ 49 KBV)* An Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Fahrbahn / Trottoir und der Einfriedigung (z.B. Gartenmauer, Lebhag, Zaun) jederzeit ein Abstand von mind. 0.30 m (Bankett) einzuhalten. Das Bankett muss dem Höhenniveau der Strasse angepasst sein. Pflanzen/Sträucher sind entsprechend zu pflegen und regelmässig zurückzuschneiden. Die Bankette sind vom Grundeigentümer zu unterhalten. Die Gemeinde ist nicht zur Übernahme des Banketts verpflichtet. Für allfällige Sachbeschädigungen bei Grundstücken welche die oben aufgeführten Massnahmen nicht einhalten kann die Gemeinde nicht haftbar gemacht werden.
Werden an öffentliche Strassen oder Flurwege anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strassen und Wege ein Bankett von min. 0.50 m Breite nicht beackert werden.
- 2 *Höhen* Die Höhe einer Einfriedigung darf entlang von Gemeindestrassen 1.50 m nicht übersteigen. Höhere Einfriedigungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Bankettgrenze zurückzusetzen. Die maximale Höhe einer Einfriedigung beträgt 2.00 m. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Sichtbermen.
Ausnahmen sind insbesondere zum Zwecke des Lärmschutzes gestattet, wenn dies mit dem Orts- und Strassenbild vereinbar ist.
- 3 *Lebhage* Lebhage sind mit einem Abstand von mind. 0.80 Meter vom Strassenrand zu pflanzen. Das Bankett ist von Lebhagen jederzeit frei zu halten.
- 4 *Terrainauffüllungen und Abgrabungen* Bei Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang von Gemeindestrassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zur Breite) nicht übersteigen. Auf der Trottoirseite müssen 0.50 m und auf der Strassenseite 1.00 m für ein Bankett freige-

lassen werden. Die zulässige Höhe von Stützmauern wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt, in der Regel sollen diese aber nicht höher als 50 cm sein. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

- 5 *Kantonsstrassen* Bezüglich Einfriedigungen, Terrinauffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern entlang von Kantonsstrassen gilt § 49 KBV.

§ 11 **Abstellplätze und Garagenvorplätze**

- 1 *Anzahl*
(§ 42 KBV) Sofern im Baureglement nicht anders geregelt, gelten für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze die Richtwerte gemäss Anhang III zur KBV sowie die kommunalen Vorgaben. Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger Realisierung mehrerer Bauten, kann die Baubehörde gemeinschaftliche Parkieranlagen vorschreiben.
- Für Wohnhäuser sind folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:
- Einfamilienhaus* Pro Einfamilienhaus mindestens 3 Abstellplätze,
- Mehrfamilienhaus* Für Mehrfamilienhäuser / Gesamtüberbauungen pro Wohnung mindestens 2 Abstellplätze.
- Zusätzlich 10 % Besucherparkplätze vom Total eines Mehrfamilienhauses. Berechnete «Teilabstellplätze» werden immer auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufgerundet.
- Gewerbe- und Industriebauten* Bei Gewerbe- und Industriebauten mit gesamthaft mehr als 20 Parkplätzen (exkl. Besucherparkplätze) dürfen nur Kurzzeit- oder Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Die restlichen Abstellplätze sind unterirdisch, als Einstellhalle zu erstellen.
- 2 *Gemeinsame Zufahrt* Entlang von öffentlichen Strassen kann die Baubehörde bei 4 und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.
- 3 *Dimensionierung* Massgebend für die Dimensionierung der Abstellplätze sind die jeweiligen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute.
- 4 *Tiefe zur Strassenlinie* Vorplätze vor Garagen sowie Abstellplätze, die nicht parallel zur Strasse stehen, müssen von der bestehenden bzw. projektierten Strassen- oder Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinie kleiner als 6.00 m ist.
- 5 *Entwässerung* Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen oder zu entwässern, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Sickerbeläge können erstellt werden, diese sind jedoch so zu entwässern wie wenn der Belag nicht versickerungsfähig wäre.

§ 12 **Benutzung öffentlichen Grundes**

- 1 *Inanspruchnahme*
(§ 66 KBV) Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Für die Inanspruchnahme kann eine Gebühr, die dem Umfang der Nutzung entspricht, erhoben werden.
- 2 *Baustopp*
(§ 150 BPG) Bauliche Anlagen, die ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden, sind auf Verfügung der Baubehörde unverzüglich einzustellen.

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.

- 3 *Übermässiger Unterhalt* Übermässiger Verschleiss oder Verschmutzung von Gemeindestrassen, die über den Gemeingebrauch hinausgehen, hat der Verursacher zu beheben. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nach erfolgter Aufforderung (Verfügung) nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten auf Kosten des Verursachers vollstrecken lassen.

§ 13 Anlagen zur Abfallentsorgung

- 1 *Gemeinsame Anlagen (§ 43 KBV)* Die Baubehörde kann beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sowie bei Bauten, die nicht direkt an eine öffentlichen Strasse anstossen an geeigneter Stelle gemeinsame, gut zu gestaltende Container-Standorte festlegen, die von den Benützern sachgerecht zu unterhalten sind.

§ 14 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung

- 1 *Terrainveränderung (§ 63 KBV)* Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Umgebung auszuführen.
- 2 *Umgebungsgestaltung* Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Erschliessung, Böschung, Mauern, Treppen, Einfriedungen sowie die höhere Bepflanzung) sind in einem Plan darzustellen.
- Soweit erforderlich, ist mit dem Baugesuch ein Plan der geplanten Umgebungsgestaltung mit Höhenkoten einzureichen. Dieser ist mit der Baubehörde abzusprechen, zu publizieren und mit dem Baugesuch zu genehmigen.

§ 15 Werkleitungen

- 1 *Unterirdische Verlegung* Im Interesse des Orts- oder Quartierbildes verpflichtet die Gemeinde die Werkleitungsbesitzer, im Rahmen von Neuerschliessungen oder im Zusammenhang mit Gesamtsanierungen von Strassen und/oder Werken, ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen.
- 2 *Verlegung öffentlicher Werkleitungen* Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Grund zu dulden. Die öffentlichen Werkleitungen sind in den Nutzungsplänen einzutragen.

§ 16 Brandruinen / Abbruchobjekte / unvollendete Bauten

- 1 *Entfernung / Wiederherstellung* Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- 2 *Gestaltung / Sicherheit* Die Baubehörde kann bei Brandruinen, Abbruchobjekten, vernachlässigten Gebäuden oder unvollendeten Bauten, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören oder ein allgemeines Sicherheitsrisiko darstellen, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht eine Instandstellung, ein Abbruch oder Wiederaufbau in absehbarer Zeit nachgewiesen wird.

§ 17**Reklame**

1 *Zulässigkeit*
(§ 64^{bis} KBV)

Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Reklamen sind während der Nacht (22.00 bis 6.00) auszuschalten.

Die Baubehörde kann verfügen, dass grell wirkende beleuchtete Reklamen entsprechend in der Lichtstärke zu reduzieren sind.

Reklamen und Reklameflaggen sind mit der Baubehörde abzusprechen, zu publizieren und mit dem Baugesuch zu genehmigen.

§ 18**Fassaden- und Aussenbeleuchtung**

1

Bewilligungsinstanz für Fassadenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen ist die Baubehörde.

Es gilt der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn».

§ 19**Ausnahmebewilligung**

1

Für Ausnahmebewilligungen gelten die Bestimmungen gemäss § 138 PBG³.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**§ 20****Verfahren**

1 *Erlass*

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen gemäss § 133 PBG⁴ erlassen.

§ 21**Inkrafttreten**

1 *In Kraft treten*

Das Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 *Hängige Verfahren*

Ist bei Inkrafttreten dieses Reglements in einem Verfahren nicht rechtskräftig entschieden, so sind die Vorschriften dieses Reglements auf das hängige Verfahren anwendbar.

§ 22**Aufhebung widersprechender, früherer Bestimmungen**

1

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement Obergerlafingen vom 27.06.2000 (RRB), aufgehoben.

³ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

⁴ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Vom Gemeinderat am 8. Juni 2022 und von der Gemeindeversammlung Obergerlafingen am 29. Juni 2022 beschlossen.

Der Gemeindepräsident

(sig.)

Beat Muralt



Die Gemeindegemeinschaft

(sig.)

Iris Kerschbaum

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. xy vom tt.mm.jjjj genehmigt, der Staatsschreiber:
(sig.) Andreas Eng

Aenderungstabelle

Beschluss GR	Beschluss GV	Inkrafttreten	Element	Änderung	Genehmigung
08.06.2022	29.06.2022	01.08.2022	§§ 1- 22	Totalrevision	

Vom Regierungsrat durch heutigen

Beschluss Nr. **37** genehmigt.

Solothurn, **17.1.** 20 **23**
Staatsschreiber:

