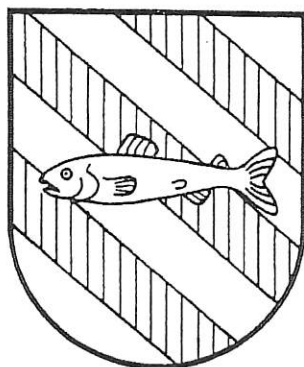


EINWOHNERGEMEINDE DERENDINGEN



ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN ZUR KANTONALEN BAUVERORDNUNG

Anpassungen an die neue kantonale Bauverordnung

Genehmigung der Bauvorschriften:

Durch die Gemeindeversammlung am

Durch den Regierungsrat am *28. August 2001* Nr. 1687

19.06.2001

Ausgabe a) 19.06.2001

Staatsschreiber

Dr. K. Rühmli



Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 (Fassung vom 17. Mai 1992) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 (Fassung vom 26. Februar 1992) erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Geltung

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde (Stand 1. Juli 1997).
Für alle in diesem Bau- und Zonenreglement nicht geregelten Belange sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, beziehungsweise der kantonalen Bauverordnung massgebend.
- 2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Baukommission

Baubehörde im Sinne der kantonalen Bauverordnung ist die Baukommission. Die Anwendung dieses und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

§ 3

Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission (Baubehörde) kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§ 2 Abs. 3 KBV).

§ 4

Baukontrolle

- 1 Die Baukommission hat vor Baubeginn das Schnurgerüst auf die Einhaltung der Baulinien, der Grenz- und Gebäudeabstände und des Erdgeschossniveaus hin zu kontrollieren. Sie hat die Ausführung der Baute zu überwachen.
- 2 Die Bauherrschaft hat der Baukommission (Bauverwaltung) folgende Baustadien zu melden:
 - Baubeginn
 - Errichtung des Schnurgerüsts
 - Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen gemäss den entsprechenden Reglementen
 - Schutzraum-Eisenabnahme
 - Vollendung des Rohbaues
 - Vollendung
 - Schutzraum-Vollendungsformular einreichen

- Gebühren und Kosten-
überwälzung
- § 5
- 1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen.
 - 2 Die Ansätze der Gebühren sind im Gebührenreglement geregelt. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Nachführungsgeometers oder Experten entstehen.
 - 3 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

II. BAUVORSCHRIFTEN

1. Gemeinschaftliche Anlagen Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- Minimalanforderung für
Abstellplätze
- § 6
- 1 Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser), eine Grösse von mindestens 5.00 x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 x 2.50 m zu betragen.
 - 2 Für schräge und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SSV (SN 640601a).
 - 3 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf das Strassenareal fliesst.
 - 4 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.
 - 5 Bei Wohnbauten sind zusätzlich zum Parkplatz pro Wohnung noch 50 % Besucherparkplätze zu erstellen.

- Ersatzabgabe
- § 7
- Die Ersatzabgabe für einen oberirdischen Abstellplatz gemäss § 42 KBV und § 43 KGV wird im Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt.

2. Wintergärten

§ 8

Begriff

1 Wintergärten sind voll verglaste, ausserhalb der isolierten Fassade angebaute Gebäudeteile, die weder heizbar noch ganzjährig bewohnbar sind.

Grösse und Gestaltung

2 Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen.

3. Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

§ 9

Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

1 Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze von wichtigen Gemeindestrasse hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.50 m aufzuschneiden.

2 Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

3 Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

4. Sicherheit

§ 10

Schneefänge

Wo es aus Sicherheitsgründen nötig ist, sind auf Steildächern Schneefänge anzubringen.

Die Baukommission kann jederzeit, auch bei bestehenden Bauten, das Anbringen von Schneefängen verfügen.

§ 11

Mindestvorschriften für Haustüren, Gänge, Treppen, Balkone, Geländer etc.

1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreite aufzuweisen:

- Haustüren	100 cm
- Gerade und gewundene Treppen	110 cm
- Gänge, Vorplätze	120 cm

2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 100 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen. Die Geländer sind so auszuführen, dass Kinder die Geländer nicht hochklettern können (nur Traversen zuunterst und zuoberst SIA Norm 358).

3 Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

5. Sparen von Energie, Gebäudeisolation

§ 12

Prüfung der Baugesuche auf Wärme- und Schallisolation

Die Baukommission hat jedes Bauvorhaben auf eine zweckmässige und genügende Wärme- und Schallisolation zu prüfen (im übrigen gilt § 56 KBV).

6. Gesundheitsschutz, Hygiene

§ 13

Rücksicht auf invalide Personen

In vier- und mehrgeschossigen Bauten ist der Einbau eines Liftes obligatorisch (im übrigen gilt § 58 KBV).

§ 14

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Containerstandplatz

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum zu erstellen.
- 2 Diese Häuser haben ausreichende und zweckdienliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.
- 3 Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.
- 4 In kleineren Mehrfamilienhäusern sind Abstellräume und genügend Kellerabteile zu erstellen.
- 5 Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein Containerplatz in genügender Grösse zu erstellen.

7. Orts-, Natur- und Heimatschutz

§ 15

Brandruinen, Brandmauern, Unfertige Bauten

- 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- 2 Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- 3 Die Baukommission kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, aber nicht beendet werden, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden.
- 4 Im übrigen gelten §§ 54¹ und 63 KBV

- § 16
- Aussenantennen
- 1 In der ganzen Gemeinde dürfen keine Aussenantennen mehr errichtet werden, sofern der Anschluss an die Anlage möglich ist.
 - 2 In besonderen Fällen kann die Werkkommission Ausnahmen bewilligen, z.B. für Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, Funkamateure und CB Funk.
 - 3 Bei Parabolantennen zum Empfang von Signalen ab Satellit kann die Werkkommission Ausnahmen bewilligen, sofern die zu empfangenden Signale nicht über die bestehende Gemeinschaftsantenne angeboten werden.
 - 4 Die Installation der Parabolantennen ist bewilligungspflichtig.

8. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

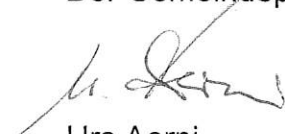
- § 17
- Inanspruchnahme von öffentlichem Grund
- Alle Bauarbeiten sind so auszuführen, dass dabei Personen und Sachen nicht gefährdet werden (im übrigen gelten die §§ 65 und 66 KBV).

IV. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

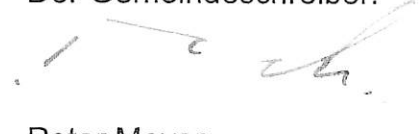
- § 18
- Verfahren
- Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- § 19
- Inkrafttreten und Uebergangsrecht
- Die Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- § 20
- Aufhebung des alten Rechtes
- Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Reglement über das Bauwesen vom 30.04.1981 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Derendingen beschlossen am
19. Juni 2001.

EINWOHNERGEMEINDE DERENDINGEN
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:



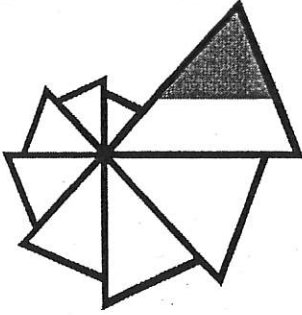
Urs Aerni



Peter Meyer

Revisionen:

Ausgabe a) - Totalrevision 19.06.2001



Branchenkunde-Handbuch

Planungs- und Baurecht

Rechtliche Grundlagen	<p>Bundesebene</p> <p>Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)</p> <p>Kantonebene</p> <p>Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) Kantonale Bauverordnung (KBV)</p> <p>Gemeindeebene</p> <p>Bau- und Zonenreglement</p>
Raumplanung auf Kantonebene	<p>Auf Kantonebene ist der kantonale Richtplan das Instrument der Raumplanung.</p> <ul style="list-style-type: none">• Er legt die künftige Besiedlung und Nutzung des Kantons in den Grundzügen fest.• Er gibt Aufschluss über den Stand und die Entwicklung der Besiedlung.

	<ul style="list-style-type: none"> • Er legt das Siedlungsgebiet fest und trennt das nicht zu besiedelnde Gebiet davon ab. • Er begleitet und kanalisiert den ständigen Prozess der räumlichen Veränderung durch klare, behördenverbindliche Festlegungen und Beschlüsse.
Raumplanung auf Gemeindeebene	<p>Auf Gemeindeebene ist der Zonenplan das Instrument der Raumplanung.</p> <p>Die Einwohnergemeinden haben ihre Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig den Zonenplan unter Einbezug der Bevölkerung zu revidieren.</p>
Zonenplan	<p>Der Zonenplan unterteilt das gesamte geographische Gemeindegebiet wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forstgebiet • Landwirtschaftsgebiet • Reservegebiet • Siedlungsgebiet <p>Der Zonenplan wird öffentlich aufgelegt und muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.</p>
Forstgebiet	<p>Das Forstgebiet ist ausschliesslich der forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.</p> <p>Wir unterscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wald • Feldgehölz • Hecken <p>Nur standortbedingte Bauten wie Bienenhäuser sind in dieser Zone zulässig. Solche Bauvorhaben bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch das Baudepartement.</p>

Landwirtschaftsgebiet	<p>Das Landwirtschaftsgebiet ist ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.</p> <p>Nur standortbedingte Bauten wie Bauernhäuser etc. sind in dieser Zone zulässig. Solche Bauvorhaben bedürfen einer Ausnahmebewilligung durch das Baudepartement.</p> <p>Das Landwirtschaftsgebiet wird im Zonenplan als Landwirtschaftszone ausgeschieden.</p> <p>Diese Zone steht auch auf längere Sicht nicht als Bauland zur Verfügung.</p>															
Reservegebiet	<p>Das Reservegebiet umfasst jenes Land, welches im Moment zwar nicht als Bauland zur Verfügung steht, das aber bei einer späteren Erweiterung in die Bauzone einbezogen werden kann. Dieses Land wird oft auch als Bauerwartungsland bezeichnet.</p>															
Siedlungsgebiet	<p>Das Siedlungsgebiet umfasst die gesamte Bauzone einer Gemeinde. – Innerhalb des Siedlungsgebietes unterscheiden wir verschiedene Bauzonen.</p>															
Wohnzonen	<p>Die Wohnzonen umfassen das heutige und das planerisch sichergestellte Wohngebiet einer Gemeinde.</p> <p>Neben der Nutzung für reine Wohnbauten ist auch nicht störendes Gewerbe (Arztpraxen, Treuhandbüros, Anwaltskanzleien etc.) zulässig.</p> <p>Die Unterteilung der Wohnzonen erfolgt nach der maximal zulässigen Geschosshöhe (Anzahl Etagen):</p> <table data-bbox="638 1787 1500 1971"> <tr> <td>W1</td> <td>1-gesch. Wohnbauten</td> <td>Ausnutzungsziffer 0,25</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>max. 2-gesch. Wohnbauten</td> <td>Ausnutzungsziffer 0,40</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>max. 3-gesch. Wohnbauten</td> <td>Ausnutzungsziffer 0,60</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>max. 4-gesch. Wohnbauten</td> <td>Ausnutzungsziffer 0,60</td> </tr> <tr> <td>usw.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	W1	1-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,25	W2	max. 2-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,40	W3	max. 3-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,60	W4	max. 4-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,60	usw.		
W1	1-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,25														
W2	max. 2-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,40														
W3	max. 3-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,60														
W4	max. 4-gesch. Wohnbauten	Ausnutzungsziffer 0,60														
usw.																

	<p>Die Zonen W1 und W2 sind weitestgehend für Einfamilienhausbauten vorgesehen. Aus diesem Grunde nennt man diese Zonen oft auch Einfamilienhausgebiet.</p> <p>Die Zonen W3 und W4 etc. werden als Mehrfamilienhausgebiet bezeichnet.</p>
Kernzone	<p>Die Kernzone ist vorgesehen für die Ortskerne und Zentren.</p> <p>Diese sind häufig historisch gewachsen. Sie weisen oft eine uneinheitliche Überbauung und Nutzung auf.</p> <p>In der Kernzone steht die Wohnnutzung und die Nutzung für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Vordergrund.</p>
Gewerbezone	<p>Die Gewerbezone ist vorgesehen für höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe.</p> <p>Wohnbauten sind in der Gewerbezone grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen stellen betriebsbedingte Wohnungen (Abwartwohnung) oder Liegenschaften mit gemischter Nutzung (Gewerbebetrieb mit Wohnung) dar.</p>
Industriezone	<p>Die Industriezone ist reserviert für Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</p> <p>Wohnbauten sind in der Industriezone grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen betriebsnotwendige Wohnungen dar, wie zum Beispiel Nachtwächterwohnung oder Abwartwohnung.</p>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist ausschliesslich für öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen reserviert.</p>

	<p>Zum Beispiel Schulhäuser, Kläranlage, Friedhof, Gemeindeverwaltung, Altersheime und dergleichen dürfen in dieser Zone gebaut werden.</p> <p>Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welches sich in Privatbesitz befindet, kann im Extremfall enteignet werden, wenn auf gutlichem Wege keine Einigung über einen Verkauf zustande kommt.</p>
Schutzzonen	<p>Die Einwohnergemeinden können für folgende Gebiete respektive Objekte Schutzzonen ausscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbilder • Historische Stätten • Natur- und Kulturdenkmäler (Liste schützenswerter Objekte) • Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart • Gewässerschutzgebiete • Durch Naturgewalten gefährdete Gebiete • Natürliche Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen <p>Solche Schutzzonen überlagern die eigentliche Zonenzuordnung.</p>
Zuordnung nach Lärmempfindlichkeit	<p>Die Gemeinden können auf Grund eines Lärmempfindlichkeits-Katasters eine Zuordnung des Siedlungsgebietes nach Lärmempfindlichkeitsstufen vornehmen.</p> <p>Ein solcher Zuordnungs-Plan ist nach öffentlicher Auflage und nach Genehmigung durch den Regierungsrat rechtsverbindlich. – Die Grundeigentümer haben dadurch im Zusammenhang mit Bauvorhaben in ihrer Nachbarschaft einen durchsetzbaren Anspruch auf Einhaltung gewisser Lärmgrenzwerte.</p> <p>Dieser Plan ist als Ergänzung zum eigentlichen Zonenplan zu verstehen.</p>
Erschliessungsplan	<p>Die Einwohnergemeinden stellen in entsprechenden Konzepten die Erschliessungsanlagen planerisch verbindlich sicher, welche sich auf Grund ihres Zonenplanes aufdrängen.</p>

<p>Strassen- und Baulinienplan</p>	<p>Im Strassen- und Baulinienplan legen die Einwohnergemeinden die verkehrsmässige Erschliessung fest. Diese umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linienführung der Verkehrswege • Maximale Dimensionierung derselben • Trottoir • Baulinie (minimaler Abstand von Bauten zum Strassengebiet) <p>Der Strassen- und Baulinienplan ist rechtsverbindlich und stellt einen integrierenden Bestandteil des Zonenplanes dar.</p>
<p>Genereller Entwässerungsplan</p>	<p>Im generellen Entwässerungsplan (GEP) legen die Einwohnergemeinden hinsichtlich der Entsorgung der Abwässer folgendes fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linienführung der Abwasserleitungen • Dimensionierung der Abwasserleitungen • Trennsystem (Meteorwasser- und Schmutzwasserleitungen) • Feste Zuweisung aller Flächen zu den öffentlichen Leitungen • Versickerungsgebiete • Regenrückhaltebecken und Überlaufsysteme <p>Der generelle Entwässerungsplan wird öffentlich aufgelegt. Er muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.</p>
<p>Generelles Wasserprojekt</p>	<p>Im generellen Wasserprojekt (GWP) legen die Einwohnergemeinden hinsichtlich ihrer Wasserversorgung folgendes fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linienführung der Wasserleitungen • Dimensionierung der Wasserleitungen • Feste Zuweisung der Flächen zu den öffentlichen Leitungen • Wasserfassung und Wasserreservoir <p>Das generelle Wasserprojekt wird öffentlich aufgelegt. Es muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.</p>

Erschliessungsprogramm	<p>Im Erschliessungsprogramm legen die Einwohnergemeinden fest, in welcher Reihenfolge die Erschliessungsanlagen realisiert werden sollen. Es werden darin Prioritäten gesetzt und Etappierungen vorgenommen.</p> <p>Das Erschliessungsprogramm gehört zum Planungsinstrument des Gemeinderates. Auf ihm basiert die Investitionsplanung und die Finanzplanung.</p> <p>Das Erschliessungsprogramm hat nur deklaratorischen, informativen Charakter und ist somit nicht rechtsverbindlich.</p>
------------------------	---

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflichtige Vorhaben	<p>Baugesuche müssen für sämtliche im § 3 der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgeführten Bauten und baulichen Anlagen eingereicht werden, namentlich für folgende bewilligungspflichtigen Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten • An-, Auf- und Umbauten • Unterirdische Bauten • Terrainveränderungen • Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen • Einfriedigungen und Stützmauern • Fassadenveränderungen • Private und öffentliche Erschliessungsanlagen • Abstell- und Lagerplätze • Heizungen und Feuerungsanlagen • Fahrnisbauten • Andere Nebenbauten und Anlagen, wie Kleintierställe, Bassins, Biotope, Reklametafeln, Antennen etc. • Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten
---------------------------------	---

Anzeigepflicht für Provisorien	Eine blosser Anzeige an die Baubehörde reicht für provisorische und auf die Dauer der Bauarbeiten befristete Bauten (z.B. Baubüros, Betriebsprovisorien, Baustelleninstallationen etc.).
Erfordernisse an ein Baugesuch	<p>Ein Baugesuch ist immer in doppelter Ausfertigung der Baubehörde der Einwohnergemeinde einzureichen, wo sich das Bauvorhaben befindet.</p> <p>Für einen Einfamilienhaus-Neubau muss das Baugesuch beispielsweise folgende Angaben enthalten und Beilagen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben über Bauherr, Projektverfasser, Bauplatz und Nachbarschaft • Eigentumsnachweis oder Vollmacht • Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten • Gesuch für Wasseranschluss • Gesuch für Kanalisationsanschluss (evtl. Versickerungskonzept) • Schutzraum-Baugesuch (evtl. Befreiungsgesuch) • Berechnung der Ausnützungsziffer • Berechnung der Grünflächenziffer • Angaben über Baumaterialien und Farbgebung • Angaben über Zweckbestimmung der Räume • evtl. Dienstbarkeitsverträge (über Näherbaurechte, gemeinsame Schutzplätze, Mitbenützung einer Zufahrt etc.) <p>Folgende Pläne sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktueller Situationsplan des Bauplatzes (mit Grenz- und Gebäudeabständen) • Ansichts- oder Fassadenpläne • Grundrisspläne • Schnittpläne des Gebäudes (mit Höhenkoten) • Schnittpläne für das gewachsene und das gestaltete Terrain (mit Höhenkoten) • Wasserprojekt • Kanalisationsprojekt <p>Alle Pläne müssen Massangaben enthalten. Die Höhenkoten müssen sich auf einen definierten Fixpunkt beziehen.</p>

<p>Baugespann</p>	<p>Bei Neubauten, An- und Aufbauten sowie Terrinauffüllungen muss ein Baugespann errichtet werden, welches die künftige Gestalt und die räumliche Ausdehnung des Baus oder der Terrinauffüllung darstellt.</p> <p>Bei einem Einfamilienhaus-Neubau muss beispielsweise jede Ecke vom Hauptgebäude und von allfälligen Anbauten und Garagen ausgesteckt werden. – Die Dachneigung muss angezeigt werden und das Niveau des Erdgeschosses muss ersichtlich sein.</p>
<p>Prüfung des Baugesuches</p>	<p>Die Baukommission nimmt folgende Prüfung des Baugesuches vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der Zonenvorschriften, kantonalen Bauverordnung sowie des Gemeindebaureglementes <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Geschosse Ausnutzungsziffer Grünflächenziffer Grenzabstände Gebäudeabstände Gebäudehöhe Autoabstellplätze Gefälle von Auf- und Abfahrten • Einhaltung weiterer gesetzlicher Bestimmungen evtl. durch Einbezug folgender kantonalen Instanzen: <ul style="list-style-type: none"> Baudepartement (Spezialfragen, Denkmalschutz etc.) Amt für Wasserwirtschaft (Gewässerschutz) Gebäudeversicherung (Brandschutz) Arbeitsinspektorat (SUVA-Bestimmungen, Umweltschutz) etc. • Überprüfung des Baugesuches vor Ort <ul style="list-style-type: none"> Grobe Kontrolle der Terrinaufnahme Prüfung des Baugespanns <p>Diese Prüfung der Baugesuche wird sehr häufig durch die Bauverwaltung vorgenommen, insbesondere in den Gemeinden, die eine hauptamtliche Bauverwaltung führen.</p>

Baupublikation	<p>Die Baubehörde resp. die Bauverwaltung nimmt die Ausschreibung des Bauvorhabens im offiziellen Publikationsorgan der Gemeinde vor.</p> <p>Diese Baupublikation umfasst folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauherr • Planverfasser (Architekt) • Bauobjekt (z.B. EFH-Neubau) • Bauplatz (z.B. Dorfstrasse GB Nr. 1111) • Ort der Planauflage • Einsprachefrist (zwei Wochen)
Planaufgabe	<p>Innert der gesetzlichen Auflagefrist von 14 Tagen kann jedermann ohne jeglichen Interessennachweis und ohne Angabe eines Grundes Einsicht in die Baugesuchsunterlagen nehmen.</p> <p>Eine Einsichtnahme nach Ablauf der Planaufgabe ist nicht zulässig.</p>
Einspracheverfahren	<p>Das Einspracheverfahren läuft wie folgt ab:</p> <p><u>Auf Gemeindeebene</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Während der gesetzlichen Einsprachefrist kann jedermann seine Bedenken und allfälligen Einwände gegen das publizierte Bauvorhaben bei der Baukommission geltend machen. • Solche Einsprachen haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen begründet werden und einen Antrag enthalten. (Neben der materiellen Begründung muss auch die Legitimation zur Einspracheerhebung gegeben sein.) • Einsprachen gehen zur Stellungnahme an die Bauherrschaft. • Die Baukommission fällt einen Einspracheentscheid. – Dieser Entscheid wird schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung sowohl der Einsprecherschaft als auch der Bauherrschaft eröffnet. • In seltenen Fällen ist der Gemeinderat in Baupolizeifragen zweite Instanz. – In solchen Gemeinden kann also ein Ent-

scheid der Baukommission innert 10 Tagen an den Gemeinderat weitergezogen werden. Dieser entscheidet nach Anhörung der Baukommission, der Bauherrschaft und der Einsprecherschaft. – Der Entscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen (auch von der Baukommission) an das Baudepartement Solothurn weitergezogen werden.

In den meisten Solothurner Gemeinden ist das Baudepartement als zweite Instanz für baupolizeiliche Verfügungen im Gemeindebau-reglement verankert. In den vorerwähnten Gemeinden, wo der Gemeinderat in die Beurteilung einbezogen wird, ist das Baudepartement dritte Instanz.

Auf Kantonsebene

- Wenn die Einsprecherschaft oder die Bauherrschaft mit dem Entscheid auf Gemeindeebene nicht einverstanden ist, kann innert 10 Tagen beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde dagegen geführt werden. Damit das Baudepartement überhaupt auf die Beschwerde eintritt, muss ein Kostenvorschuss geleistet werden.
- Das Baudepartement holt bei der Orts-Baubehörde und evtl. beim Gemeinderat Stellungnahmen ein und führt eine Beschwerdeverhandlung durch.
- Das Baudepartement Solothurn fällt einen Beschwerdeentscheid und eröffnet diesen mit Rechtsmittelbelehrung allen Beteiligten. – Fällt der Entscheid für den Beschwerdeführer negativ aus, werden ihm die Verfahrenskosten auferlegt (Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss).

Gerichtliche Beurteilung

- Der Entscheid des Baudepartementes kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn angefochten werden. Dies gilt nicht nur für den Beschwerdeführer, sondern gegebenenfalls auch die Gemeindebehörde, wenn sie mit dem Entscheid des Baudepartementes nicht einverstanden ist. Auch für das Gerichtsverfahren muss ein Kostenvorschuss geleistet werden.
- Das Verwaltungsgericht beurteilt die Sachlage in materieller Hinsicht in letzter Instanz und eröffnet sein Urteil allen Parteien. Rechtsmittel werden keine eröffnet.

	<p><u>Staatsrechtliche Beschwerde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als letztes Mittel steht der Weg einer staatsrechtlichen Beschwerde an das Bundesgericht offen. – Dieser Weg kann allerdings nur beschritten werden, wenn übergeordnetes Bundesrecht durch das Urteil des Verwaltungsgerichtes verletzt worden ist, wenn das Urteil beispielsweise nachweislich willkürlich ist.
Baubewilligung	<p>Wenn gegen ein Bauvorhaben keine Einsprachen eingegangen sind oder wenn solche Einsprachen rechtskräftig erledigt worden sind, erteilt die Baukommission die Baubewilligung.</p> <p>Die Bauherrschaft erhält als Baubewilligung ein von der Baukommission unterschriebenes Baugesuchsmäppchen mit einem Satz als bewilligt gekennzeichnete und unterzeichnete Pläne.</p> <p>Dieser Baubewilligungsmappe liegt eine Verfügung bei, welche folgende Punkte umfasst:</p> <p>Allgemeine baupolizeiliche Auflagen bezüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schnurgerüstabnahme • Schutzraumarmierung und -abnahme • Rohbauabnahme • Endabnahme • Vergabe der Haus-Nummer • obligatorische Gebäudeversicherung • Hinweis auf die Gebührenverfügung <p>Spezielle Auflagen, wenn nötig z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung der Zweckbestimmung • Material- und Farbvorschriften • Verkehrsmässige Erschliessung • Abfallkonzept • Benützung öffentlicher Flächen während der Bauphase • Mitbenützung eines benachbarten Schutzraumes • Unterschreitung des Grenz- oder des Baulinienabstandes <p>Rechtsmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Einspracheverfahren gegen eine Baubewilligung folgt den gleichen Regeln wie das beschriebene Einspracheverfahren gegen das Bauvorhaben.

Gebühren für
Baubewilligungen

Zusammen mit der Baubewilligung ergeht an die Bauherrschaft auch eine Gebührenverfügung.

Diese Gebührenverfügung basiert auf dem Gebührenreglement der Einwohnergemeinde. Sie umfasst folgende Positionen:

- Baupolizeigebühr
- Kanalisationsanschlussgebühr
- Wasseranschlussgebühr, Bauwassertaxe etc.
- Evtl. Gebühr für die Inanspruchnahme von Strassenareal
- evtl. Elektra-Anschlussgebühr
- evtl. Anschlussgebühren Kabelfernsehen

Rechtsmittel

- Gegen die Gebührenverfügung kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. (2. Instanz ist die kantonale Schätzungskommission, 3. Instanz das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn)