



Baureglement 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite:

I. Allgemeine Bestimmungen	5
II. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (§ 3 ff. KBV)	6
III. Bauvorschriften	7
IV. Besondere Bestimmungen	9
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen	9
 Anhang 1 Gebührentarif zum Baureglement	
 Anhang 2 Definition Sichtzonen	

Baureglement der Einwohnergemeinde Gretzenbach

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Gretzenbach folgendes Baureglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck, Geltung und Zuständigkeit (§ 1 KBV)

- 1 Dieses Reglement regelt in Ergänzung des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung das Bauen in der Gemeinde Gretzenbach.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Weitere Vorschriften sind in kommunalen Reglementen festgehalten, welche auf der Gemeinde oder der Homepage bezogen werden können.
- 3 Baubehörde im Sinne dieses Reglementes und der Kantonalen Bauverordnung ist die Baukommission.

§ 2 Baubewilligungsverfahren und Beschwerde (§ 2 KBV)

- 1 Einsprachen gegen Bauvorhaben sind innerhalb der in der Baupublikation angegebenen Einsprachefrist schriftlich der Baubehörde einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.
- 2 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

§ 3 Nutzungsplanverfahren (§ 15 PBG)

- 1 Der Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- 2 Gegen Nutzungspläne kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
- 3 Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

§ 4 Verwaltungsgebühren (§ 13 KBV)

- 1 Die Baubehörde erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren (siehe Gebührentarif im Anhang 1 zum Baureglement).

- 2 Die Kosten von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen können nach § 74 Abs. 3 PBG auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.
- 3 Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z. B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner, Energiebüro usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge nicht Beachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen, werden dem Verursacher separat verrechnet.

§ 5 Publikationsorgan

Das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Gretzenbach im Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren ist der Niederämter Anzeiger.

II. Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle (§ 3ff. KBV)

§ 6 Baugesuche

- 1 Die Formulare und Unterlagen für Baugesuche sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen.
- 2 Baugesuche sind an die Baukommission zu richten.
- 3 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 – 14 der Kantonalen Bauverordnung (KBV).
- 4 Der Umfang der einzureichenden Unterlagen richtet sich nach der Kantonalen Bauverordnung KBV § 5 und § 6 sowie nach der Checkliste der Gemeinde Gretzenbach.
- 5 Zusätzlich zu § 5 KBV ist der Ausführungsplan der Umgebungsarbeiten immer zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- 6 Bei grösseren Überbauungen kann die Baukommission auf Kosten des Bauherrn einen Ausweis über die Finanzierung verlangen, der vor Baubeginn vorliegen muss.

§ 7 Baukontrollen (§ 12 KBV)

Zur Vornahme der Baukontrollen hat der Bauherr resp. die Bauleitung der Baukommission folgende Bauetappen anzuzeigen:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Schutzraumarmierung (vor dem Betonieren von Böden, Wänden und Decken)
- Fertigstellung des Baues

§ 8 Benützung öffentlichen Eigentums

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Für die Benützung kann eine Gebühr erhoben werden.

III. Bauvorschriften

§ 9 Terrainveränderungen (§§ 49/62/63 KBV)

- 1 Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen.
- 2 Neubauten sind so in das gewachsene Terrain hineinzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben notwendig werden. Nötigenfalls müssen die Gebäude zur Anpassung an das Gelände gestaffelt werden.

§ 10 Garagen und Abstellplätze (§§ 42/53 KBV)

- 1 Die Anzahl Abstellplätze richten sich gemäss § 42 Anhang 4 des KBV.
- 2 Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor abgestellt werden kann, ohne öffentliches Strassenareal in Anspruch zu nehmen.
- 3 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben eine Mindestlänge von 5.5 m aufzuweisen. Im übrigen kommt § 42 des KBV zur Anwendung.
- 4 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 5 Bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen kann die Baukommission Abstellplätze verlangen, wenn die Erstellung notwendig und zumutbar ist.
- 6 Wo dies zweckmässig und zumutbar ist, insbesondere bei gleichzeitiger oder etappenweiser Realisierung mehrerer Bauten und für grössere und gemeinschaftliche Parkieranlagen, kann die Baukommission unterirdische oder überdeckte Anlagen verlangen.
- 7 Entlang von Sammelstrassen kann die Baukommission bei 4 und mehr Parkplätzen die Zusammenfassung zu einer gemeinsamen Zufahrt verlangen.

§ 11 Einfriedigungen (§§ 49/62 KBV § 262 EG ZGB)

- 1 Wo Grundstücke gegen Gemeindestrassen abgegrenzt werden, darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 1.20 m ab Strassen- bzw. Trottoirniveau betragen. Die Baukommission kann eine Erhöhung auf 2.00 m gestatten, wenn ein besonderes Bedürfnis besteht und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht auf den öffentlichen Grund hinausragen.
- 3 Einfriedigungen dürfen nicht vor die künftige Grenze einer projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strasse gestellt werden. Bei Gemeindestrassen verlangt die Baukommission ein Bankett von mindestens 0.50 m.

§ 12 Strassen/Schutz des Strassenverkehrs (§§ 50/53 KBV)

- 1 Die Baukommission kann die Breite und die Ausführung privater Zufahrtsstrassen vorschreiben (§ 103 Abs. 2 PBG).
- 2 Bei Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind Sträucher und Bäume soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert. Im einzelnen gelten die Angaben gemäss Skizze im Anhang 2 als Richtlinie.

- 3 Bei Ausfahrten muss die freie Sicht auf die Strasse gewährleistet sein. Im einzelnen gelten die Angaben gemäss Skizze im Anhang 2 als Richtlinie.
- 4 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze öffentlicher Strassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf eine Höhe von 4.20 m über die Fahrbahn und von 3 m über Trottoirs und Fusswegen aufzuschneiden. Bei Nichteinhaltung dieser Vorschriften (Absätze 2, 3 und 4) setzt die Baukommission dem säumigen Grundstückseigentümer mittels Verfügung eine Frist zum Zurückschneiden an. Nach Ablauf dieser Frist wird die Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen angeordnet.
- 5 Beim Pflügen der Felder längs Gemeindestrassen sind Bankette von mindestens 50 cm Breite zu belassen. Der Pflug darf nicht auf der öffentlichen Strasse gewendet werden. Ist bei Feldarbeiten eine Verschmutzung der Strassen unvermeidbar, ist diese unverzüglich zu reinigen.
- 6 Der Gemeinderat benennt Strassen und Wege mit Namen.

§ 13 Containerplätze

Die Baukommission kann bei der Realisierung mehrerer Bauten, bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen oder bei Bauten, die nicht direkt an einer öffentlichen Strasse stehen (oder bei kleineren Stichstrassen) an geeigneter Stelle gemeinsame, gut zu gestaltende Container-Standorte festlegen, die von den Benützern sachgerecht zu unterhalten sind.

§ 14 Versickerung

Nicht verschmutztes Abwasser muss gestützt auf Art. 7 Abs. 2 des Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) überall dort versickert werden, wo es aufgrund der örtlichen Verhältnisse machbar und aufgrund der Gesetzeslage zulässig ist.

§ 15 Gebäuderuinen

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

IV. Besondere Bestimmungen

§ 16 Gestaltungspläne (§§ 44 - 47 PBG)

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission oder auf Veranlassung von Grundeigentümern den Erlass von Gestaltungsplänen anordnen.

§ 17 Abweichen von Bauvorschriften (§ 45 PBG)

Gestaltungspläne und zugehörige Sonderbauvorschriften können von den festgelegten Zonen- und den allgemeinen Bauvorschriften abweichen, sofern dadurch eine bessere architektonische und siedlungsräumliche Gestaltung erzielt wird.

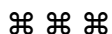
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 18 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und durch den Regierungsrat per 1. Januar 2011 in Kraft.
- 2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 19 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Baureglement vom 4. März 1986 (RRB Nr. 649).

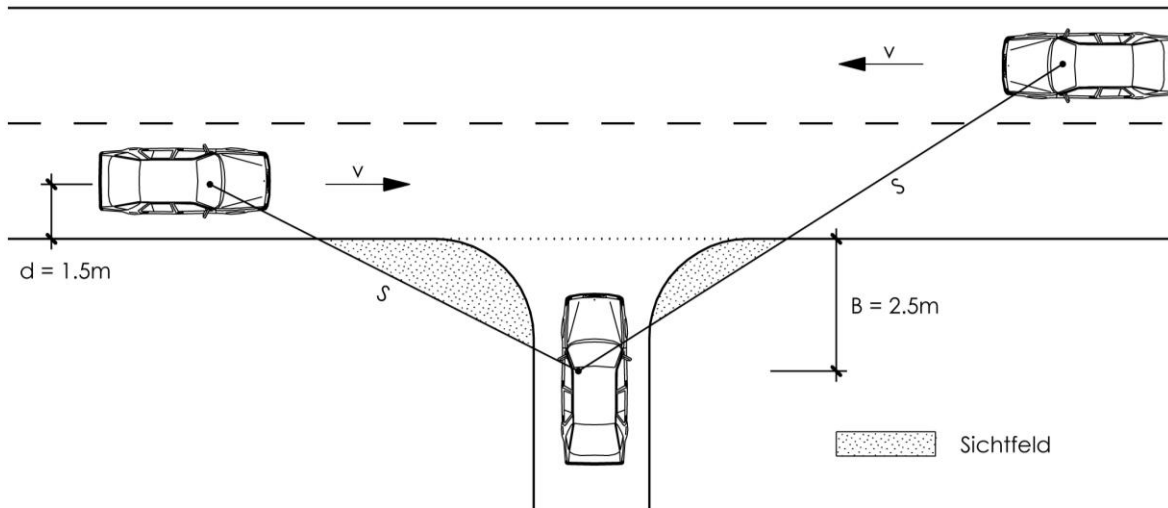


<u>Anhang 1</u>			
GEBÜHRENTARIF zum Baureglement		Gebühr Fr.	Einheit
	Die Gebühr für die Beurteilung und Überwachung von Bauten werden nach folgenden Ansätzen erhoben:		
1	Vorprüfungen und Baubewilligungsverlängerungen	Fr. 150.--	pro Gesuch
2	Neubau Doppel-, Einfamilienhäuser	Fr. 800.--	pro Haus
3	Neubau MFH, Reihenhäuser	Fr. 600.--	pro Wohnung
4	Neubau Industrie- und Gewerbebauten	Fr. 1'500.--	pro Gesuch
5	Garagen, Carports, Abstellplätze, Autoeinstellhalle	Fr. 100.--	pro Gesuch
6	Baugesuch für An- oder Umbauten, Kleinbaugesuche, Einfriedungen, Mauern, Sitzplätze Abbruchgesuch, Reklamegesuch, Umnutzungsgesuch, etc., bis Fr. 50.000.--	Fr. 100.--	pro Gesuch
7	Baugesuch für An- oder Umbauten, Sitzplätze, Umnutzungsgesuch, etc., ab Fr. 50.000.--	Fr. 500.--	pro Gesuch
8	Feuerungen, Wärmepumpen, Tankanlagen	Fr. 100.--	pro Gesuch
9	Abänderung und Erweiterung von Baugesuchen	Fr. 100.--	pro Gesuch
10	Abnahme Schutzraumarmierung	Fr. 300.--	pro Abnahme
11	Bewilligung Strassenaufbrüche	Fr. 100.--	pro Abnahme
12	Zusatzgebühr für unbegründete Überschreitung der bewilligten Fristen für Strassensperren & -aufbrüche	Fr. 100.--	pro Zusatztag
13	Baupublikationen (Inserat/Homepage)	Fr. 150.--	pro Inserat
14	Für Dienstleistungen, die den Normalaufwand übersteigen (z.B. Baugesuche, deren Prüfung mehr als eine Stunde dauert), wird eine Gebühr nach Aufwand erhoben. Dabei wird der Stundenansatz gemäss Gebührentarif der Einwohnergemeinde Gretzenbach verrechnet.		
15	Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z. B. Vermessungsgeometer, Ortsplaner, Energiebüro usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge nicht Beachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchsunterlagen entstehen werden dem Verursacher separat verrechnet. Dabei wird der Stundenansatz gemäss Gebührentarif der Einwohnergemeinde Gretzenbach verrechnet.		
16	Gebührensschuldner ist der Grundeigentümer.		
17	Gebühren werden durch die Finanzverwaltung fakturiert und sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.		
18	Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 4% geschuldet.		
19	Dieser Gebührentarif tritt erstmals zusammen mit dem Baureglement in Kraft. Anpassungen erfolgen durch den Gemeinderat jeweils auf ein Kalenderjahr.		

Anhang 2

Sichtzone bei Gemeindestrassen und Ausfahrten

§ 12 Strassen / Schutz des Strassenverkehrs



	Zulässige Geschwindigkeit	$v = 30\text{ km/h}$	$v = 50\text{ km/h}$
§ 12-2	Sichtlinie S für Gemeindestrassen	25m	50m
§ 12-3	Sichtlinie S für private Ausfahrten	20m	40m

Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtbedingungen ist das **Sichtfeld zwischen 0.6 und 3.0m** über der Fahrbahnebene **von sämtlichen Hindernissen freizuhalten.**

Obige Angaben gelten als Richtlinie. Massgebend ist die VSS - Norm 640 273 "Knoten, Sichtverhältnisse", insbesondere für Ausfahrten auf Kantonstrassen sowie in Spezialfällen.

Genehmigt vom Gemeinderat am 26. Oktober 2010
Namens des Einwohnergemeinderates
Der Gemeindepräsident
Daniel Cartier

Die Gemeindeschreiberin
Andrea Flury

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 29. November 2010
Namens des Einwohnergemeinderates
Der Gemeindepräsident
Daniel Cartier

Die Gemeindeschreiberin
Andrea Flury

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2011/380 vom 22.02.2011
Der Staatsschreiber
Andreas Eng

Sachregister

	Seite:
Abstellplätze und Garagen	7
Allgemeine Bestimmungen.....	5
Anhang zum Baureglement: Gebührentarif	10
Anpassung Gebühren	10
Aufhebung altes Recht	9
Baubewilligungsverfahren	5
Baubewilligung	6
Baugesuche, einreichen Unterlagen	6
Baukontrollen	6
Bäume und Sträucher, zurückschneiden.....	8
Benützung öffentlichen Eigentum.....	6
Beschwerden.....	5
Bezug und Haftung der Gebühren.....	10
Containerplätze / Standorte.....	8
Dienstleistungen, Gebühren nach Tarif	10
Einfriedigungen	7
Einsprache gegen Bauvorhaben	5
Finanzielles	10
Garagen und Abstellplätze	7
Gebäuderuinen.....	8
Gebührentarif	10
Gebühren für besondere Dienstleistungen nach Tarif	10
Gebührenanpassung durch Gemeinderat	10
Gebührentarif, Anhang zum Baureglement	10
Geltungsbereich Reglement.....	5
Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	9
Haftung und Bezug der Gebühren.....	10
Inkraftsetzung Reglement	9
Inkrafttreten Gebührentarif	10
Kosten, Verrechnung.....	6
Nutzungsplan	5
Nutzungsplanverfahren und Einsprachen	5
Publikationsorgan.....	6

Schlussbestimmungen	9
Schutz des Strassenverkehrs.....	7
Sichtzone, Anhang 2	11
Strassenname	8
Tarife Gebühren	10
Terrainveränderungen.....	7
Übergangsrecht.....	9
Verkehrssicherheit.....	7
Versickerung nicht verschmutztes Abwasser	8
Verwaltungsgebühren	5
Vollzug des Reglementes.....	5
Zuständigkeit Behörde	5
Zweck, Geltung und Zuständigkeit	5