



Infoblatt zur Erstellung eines Baugesuches / Baumeldung

Da Baugesuche/Baumeldungen immer wieder unvollständig und/oder in unkorrekter Form eingereicht werden, sind nachstehend die wichtigsten diesbezüglichen Bestimmungen des derzeit gültigen kantonalen Bauverordnung aufgeführt. Baugesuche, die diesen Bestimmungen nicht entsprechen, müssen dem Gesuchsteller zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

§ 3 Baugesuch

- 1 Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.
- 2 Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für;
 - a)
 - Umbauten, Anbauten und Aufbauten;(Gartenhaus grösser als 10m², Garage...)
 - Änderungen der Fassadenstruktur;
 - Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten;
 - Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen;
 - Heizungs- und Feuerungsanlagen;
 - Sende- und Empfangsanlagen;
 - Luft- Wasser- Wärmepumpen (Aussenaufstellung)
 - b)
 - unterirdische Bauten und bauliche Anlagen sowie Unterniveaubauten;
 - private Erschliessungsanlagen
 - öffentliche Erschliessungsanlagen, wenn die Ausführung der Anlage aus dem Nutzungsplan nicht genügend ersichtlich ist oder wesentliche Änderungen gegenüber dem Auflageplan erfolgen;
 - Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Steinbrüche; unter Vorbehalt von Absatz 3, sowie §3ter Absatz 1 Buchstabe c
 - Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.20 m und Stützmauern
 - c)
 - Abstell- und Lagerplätze;
 - Plätze für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime;
 - Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze;
 - Fahrnisbauten und Kleintierställe;
 - Silos;

d)

- Garten- und Hallenbassins;
- Chémineeanlagen;
- Traglufthallen;
- Skiliftanlagen und Luftseilbahnen;
- Krananlagen;
- Bootsstege und Bootsanlegestellen;
- Reklamen und Warenautomaten.

- 3 Aufhumusierungen von landwirtschaftlichen Böden bis zu einer Höhe von 0.25m benötigen kein Baugesuch, sofern sie nicht geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen sowie werden Naturschutzobjekt noch Grundwasserschutzzonen betreffen.

§3 bis

Meldeverfahren (Baumeldung)

- 1 Bauvorhaben für Solaranlagen, welche nach Bundesrecht keiner Baubewilligung bedürfen, sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- 2 Bauvorhaben für vollständig im Gebäudeinnern aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen sind der Baubehörde mindestens 30 Tg vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind die üblichen Baugesuchsunterlagen (Ein Situationsplan im Maßstab 1:500 oder, wo es zweckmäßig ist, eine Kopie des Grundbuchplanes beizulegen, in dem die anzeigepflichtige Baute oder Anlage eingezzeichnet) insbesondere ein Lärmschutznachweis, und die Energienachweise EN-SO / EN-3 beizulegen.

§3 ter

Ausnahme von der Baubewilligungspflicht

- 1 Keiner Baubewilligung bedürfen innerhalb der Bauzone:
 - a) Kandelaber, Verkehrssignale, Strassentafeln, Poller, Vermessungszeichen, Elektroladestationen, Hydranten und einzelne Fahnenstangen
 - b) Einzelne unbeheizte Bauten mit einer überdeckten Fläche bis 10 m² (inkl. Dachvorsprünge) und einer Fassadenhöhe bis 2.50 m, soweit sie bewohnt noch gewerblich genutzt werden.
 - c) Bauliche Garten- und Außenraumgestaltung wie ungedeckte Sitzplätze, Fusswege, Brunnen, Sandkästen, einzelne Spielgeräte, Pflanzungen, Pflanzentröge und Hochbeete sowie damit einhergehenden Terrainveränderungen bis zu 0.25 m
 - d) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20m

- e) Schaukästen und Verteilkabinen mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt sowie kleine Behälter wie Robidogs, Abfalleimer und Kopostbehälter
 - f) Die temporäre Errichtung von baubewilligungspflichtigen Bauten oder baulichen Anlagen bis maximal 3 Monate pro Kalenderjahr
 - g) Bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht sicherheitsrelevant sind, soweit die Anzahl Wohneinheiten nicht verändert werden
 - h) das Unterhalten die von Bauten und baulichen Anlagen, wenn keine bau-, energie- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind.
- 2 Baubewilligungsfrei sind auch alle Vorhaben, die von Gleicher oder geringerer Bedeutung sind als die in Absatz 1 genannten.
- 3 Betrifft ein Bauvorhaben nach Absatz 1 oder 2 den Gewässerraum, den Wald – oder Heckenabstand, eine Strassenbaulinie, eine Schutzzone oder ein Schutzobjekt, so ist es baubewilligungspflichtig.
- 4 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung sämtlicher Vorschriften des materiellen Rechts. Widerspricht ein Bauvorheben nach Absatz 1 oder 2 den Vorschriften des materiellen Rechts, so stellt die Baubehörde dies mittels Verfügung fest. Im Uebrigen gilt § 151 des Planungs – und Baugesetztes (BGS 711.1)

§ 4 Anzeige (Bauanzeige)

- 1 Eine Anzeige an die Baubehörde ist erforderlich für:
- Baubüros und Unterkunftsräume;
 - Bauten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes bei Umbauten und Neubauten notwendig sind;
 - Baracken, die während der Ausführung von Bauten zur Einlagerung von Material und Werkgeschirr dienen;
 - Durchleitungen für Bauinstallationen.
- 2 Der Anzeige sind eine Baubeschreibung und ein Situationsplan im Maßstab 1:500 oder, wo es zweckmäßig ist, eine Kopie des Grundbuchplanes beizulegen, in dem die anzeigepflichtige Baute oder Anlage eingezeichnet ist.
- 3 Die Baubehörde kann ohne Durchführung des formellen Baubewilligungsverfahrens entscheiden.

§ 5 Inhalt des Baugesuches

- 1 Das Baugesuch ist im Doppel einzureichen und hat genau Angaben zu erhalten über:
- a) Eigentumsverhältnisse: Eigentumsnachweis, Baurechtsvertrag oder

- schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers;
- b) Zufahrtsverhältnisse: Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht (Dienstbarkeitsvertrag, Wegrecht), sofern das zu überbauende Grundstück nicht an eine öffentlichen Strasse liegt. Soweit erforderlich: Ausweis über Wendemöglichkeiten auf eigenem Grund und Boden längs Hauptverkehrsstrasse;
 - c) Parkierungsmöglichkeiten auf privatem Grund und Boden;
 - d) Trinkwasserbeschaffung: Ausweis über ein Trinkwasserbezugrecht, sofern nicht Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage vorgesehen und möglich ist;
 - e) Abwasserbeseitigung: Fortleitung und allfällige Behandlung des Abwassers;
 - f) Luftschutzräume: Einbau von Schutzräumen;
 - g) gewerblich und industrielle Bauten: Genauer Beschrieb des vorgesehenen Betriebes, Angaben über nachteilige Einwirkungen auf die Umgebung, Ausweis über Massnahmen gegen übermässige Einwirkungen, Angaben über die vorgesehene Vorbehandlung des Abwassers, soweit diese nötig ist;
 - h) soweit erforderlich: Angaben über Geschoßflächen-, Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer;
 - i) Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen, zusätzlich: Angaben über die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen für Kinder;
 - k) Angaben über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Vollgeschossen sowie bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen;
 - l) Energietechnischer Massnahmennachweis bei Gebäuden (energienachweis)
 - m) Nachweis über das hindernisfreie Bauen im Sinne von KBV § 58.
- 2 Die Baubehörde kann auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen, wie: Grundbuchauszug, statischen Nachweis, Ausführungs- und Detailpläne, Studien über die Beschattung nachbarlicher Liegenschaften, Modelle, Fotomontagen, Beleuchtungskonzepte, Aufschluss über die Kehrichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen – insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet –, Nachweis über den Elementarschutz in besonders gefährdeten Gebieten gemäß Gefahrenkarte, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Nachweis über erleichterte Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Gehbehinderte im Sinne von § 143 Absatz 4 BauG, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.
- 3 Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde auf Angaben nach Absatz 1 verzichten.

§ 6 Planbeilagen

- 1 Soweit es zum Verständnis des Bauvorhabens nötig ist, sind mit dem Baugesuch folgende Pläne im Doppel einzureichen:
 - a) Neubauten, Anbauten, Aufbauten und Umbauten:
 - amtliche nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes mit folgenden Angaben:
Situation des Bauplatzes und der angrenzenden Liegenschaften, Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrt, Straßen- und Baulinien nach rechtskräftigem Nutzungsplan, bestehende Leitungen, Trinkwasserleitung, Fortleitung und Behandlung des Abwassers;
 - sämtliche Grundrisse, Fassaden und Schnitte im Massstab 1:100 oder 1: 50 mit eingetragenen Massen und Angaben der Zweckbestimmung der Räume;
 - Schnitte durch das massgebende (§16bis) und das gestaltete Terrain über das ganze Grundstück mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Straßen sowie mit den Höhenkoten der Geschosse und des Terrains bezogen auf einen versicherten Fixpunkt;
 - soweit erforderlich:
Plan der Freiflächengestaltung mit Angaben: Wegführung, Parkplätze, Grünflächen, Spielplätze; andere Bauten und Anlagen:amtliche nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes, zusätzliche Pläne in einem zweckmässigen Massstab.
Vorbehalten bleiben die Vorschriften der eidgenössischen und der übrigen kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Bei geringfügigen baulichen Veränderungen kann die Baubehörde eine vereinfachte Planeingabe gestatten oder sich mit einem Baubeschrieb genügen.
- 3 Sie kann verlangen, dass die Planunterlagen ergänzt oder vervollständigt werden.
- 4 Sämtliche Pläne sind im Normalformat zu falten, vom verantwortlichen Planverfasser und vom Bauherrn zu datieren und zu unterzeichnen. Bei Mitarbeit eines Ingenieurs sind die von ihm eingereichten Unterlagen auch von diesem zu unterzeichnen.

Ergänzend zu § 6 der kant. Bauverordnung gilt

- a) Bei Veränderungen bestehender Bauten sind die Pläne wie folgt zu kolorieren:

Alle Bauteile:	grau
Abzubrechende Bauteile:	gelb
Neue Bauteile:	rot

- b) anstelle der Kolorierung kann auch eine Schraffur mit entsprechender Legende vorgesehen werden.

§ 7 Baugespann

- 1 Bei Neubauten, An- und Aufbauten sowie Terrainauffüllungen ist im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann zu errichten, durch welches die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung des Baus sowie der Terrainauffüllungen dargestellt werden. Das Niveau des Erdgeschosses muss aus dem Baugespann ersichtlich sein.
- 2 Die Baubehörde kann bei hohen Bauten Erleichterungen gestatten, wobei die wirkliche Höhe in mindestens einem Punkt während einer von ihr zu bestimmenden Frist markiert werden muss. Bei Hochkaminen, Kirchtürmen und Antennen kann auf die Markierung der wirklichen Höhe verzichtet werden, sofern die Grundfläche nicht mehr als 25 m² beträgt.
- 3 Das Baugespann darf in der Regel erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Während dieser Zeit ist der Bauherr für den fachgerechten Unterhalt des Baugespanns verantwortlich. Wurde Einsprache erhoben, so kann die Baubehörde in besonderen Fällen nach Ablauf der Einsprachefrist die vorläufige Entfernung des Baugespanns bewilligen.

Weiter ist jedem Baugesuch ein summarischer Auszug aus dem Grundbuch über die betreffende Parzelle beizulegen. Alle Baugesuche sind im Doppel einzureichen.

Die Unterlagen sind erhältlich:

Deckblatt:	Homepage Obergösgen
Situationspläne:	Buxtorf, Lerch, Weber AG Trimbach
Summarischer Grundbuchauszug:	Grundbuchamt, Amtsschreiberei Olten
Plangrundlagen Kanalisation:	Gemeindekanzlei Obergösgen/Bauverwaltung
Plangrundlagen Wasser:	Bürgergemeinde Obergösgen/Wasserkommission
Plangrundlagen Elektro/Gas:	Aare Energie AG, Olten
Plangrundlagen TV:	Wiedmann-Dettwiler Comtec AG, Schönenwerd

Die Baukommission Obergösgen ersucht alle Baugesuchsteller sich an die vorstehenden Vorschriften zu halten. Baugesuche, die der vorgeschriebenen Form nicht entsprechen, werden nicht behandelt und dem Gesuchsteller zurückgeschickt.

Für Fragen steht Ihnen die Bauverwaltung gerne zur Verfügung.

BAUVERWALTUNG OBERGÖSGEN

22.10.2024