

Einwohnergemeinde Breitenbach

Fehrenstrasse 5 Telefon 061 789 96 96

4226 Breitenbach Telefax 061 789 96 98

Markus Vögtlin Telefon 061 789 96 90

Bauverwaltung

gemeinde@breitenbach.ch

www.breitenbach.ch

markus.voegtlin@breitenbach.ch



Einwohnergemeinde Breitenbach | Fehrenstrasse 5 | 4226 Breitenbach

WEGLEITUNG ZUM EINREICHEN VON BAUGESUCHEN

Die Bauverwaltung bittet, bei der Baueingabe zu beachten:

Die kantonale Bauverordnung (KBV) bildet die gesetzliche Grundlage für Bauvorhaben jeglicher Art (§ 3-15). Ausser der kantonalen Bauverordnung bilden das Baureglement der Einwohnergemeinde, sowie das Zonenreglement mit dem dazugehörigen Zonenplan von Breitenbach einen integrierenden Bestandteil für die gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen von Bauvorhaben in Breitenbach.

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften, die Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung sind der Bauherr, der Grundeigentümer oder deren berechtigte Vertreter als Projektverfasser, Bauleiter oder Unternehmer solidarisch haftbar.

Die Baugesuchsmappe hat grundsätzlich alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen zu enthalten.

Ansprechstelle für alle Geschäfte im Bauwesen wie auch der Baukommission ist die Bauverwaltung.

Welche Unterlagen sind einzureichen?

Nachfolgend sind die Gesuchsunterlagen aufgeführt, die bei einem Bauvorhaben einzureichen sind:

1. Baugesuchsmappen rot und gelb

Baumappen mit genauem Beschrieb und ausgefüllt nach Vordruck. Bei Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern ist pro Wohneinheit je eine rote und gelbe Baumappe einzureichen.

2. Pläne

2.1 Situationspläne (Total 5-fach)

a) Kriterien

- Grundbuch-/Katasterplan 1:500 mit eingetragenen Bauvorhaben mit den notwendigen Vermessungen
- Dürfen höchstens 6 Monate alt sein
- Sind vom Geometer, dem Bauherr und dem Architekt zu unterzeichnen

b) Eintragungen

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| - Bleibende Bauteile | = | neutral / schwarz oder schraffiert |
| - Abzubrechende Bauteile | = | orange |
| - Neue Bauteile | = | rot |
| - Eintragung der Hauptmasse, Grenzabstände senkrecht zur Grenze | | |
| - Höhenfixpunkt (mit Meereshöhenangabe) | | |
| - Strassennamen | | |
| - Zufahrt und Autoabstellplätze | | |

- Baulinien entlang von Strassen, Waldrändern, Bächen gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan

2.2 Projektpläne (Total 5-fach)

Die Pläne müssen mit eingetragenen Massen und Angaben über Zweckbestimmung der Räume, Boden- und Fensterflächen ausgestattet sein.

Notwendige Pläne sind:

a) Grundrisspläne und Schnittpläne, evtl. Details (soweit zum Verständnis notwendig)

- Müssen im Massstab 1:100 oder 1:50 gezeichnet sein
- Sind von allen Geschossen inkl. Dachgeschoss zu machen
- Bei Veränderungen von Bauten und Anlagen sind der bestehende und der neue Zustand farblich darzustellen.

b) Fassadenpläne

- Müssen im Massstab 1:100 oder 1:50 gezeichnet sein
- Das gewachsene und projektierte Terrain inkl. mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Strassen, sowie mit den Höhenkoten der Geschosse und des Terrains, bezogen auf einen versicherten Fixpunkt, ist in den Fassaden darzustellen.
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Anschlusspartien in den Fassadenplänen anzugeben.
- Angabe der Gebäudehöhe (Schnittpunkt Dach / Fassade zu Terrain)

c) Umgebungsplan

- Muss im Massstab 1:100 oder 1:50 gezeichnet sein
- Mit Angaben und Vermassung über Verkehrsflächen, Parkierung, Grünflächen, Spielplätze, Stützmauern und Einfriedungen
- Zur Beurteilung ist der Baukommission eine von einem Fachmann an Ort aufgenommene Geländeaufnahme (Kotenplan) mit eingetragener Terrainveränderung einzureichen.

3. Wasseranschlussgesuch (3-fach)

Das rechtsgültige generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist als Grundlage für die Wasserversorgung, Behörden und Grundeigentümer verbindlich.

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Kellergrundriss im Massstab 1:100 oder 1:50 mit dem Anschluss an die öffentliche Wasserleitung, eingezeichneter Wassereintrittsstelle und Verteilbatterie
- Formular „Technische Angaben“ zum Anschlussgesuch
- Hauszuleitungen dürfen nur vom Brunnenmeister der Gemeinde erstellt werden.

4. Kanalisationsanschlussgesuch (3-fach)

Der rechtsgültige generelle Entwässerungsplan (GEP) ist als Grundlage für die Abwasserentsorgung, Behörden und Grundeigentümer verbindlich

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:100, aus dem die Anschlussleitungen von Sauber- und Schmutzwasser ab öffentlichen Leitungen bis ins Gebäude ersichtlich sind; dieser Plan muss Angaben wie Lichtwerte, Gefälle, Material der Schächte, Leitungen und Spezialeinrichtung (Pumpen, etc.) enthalten.

- Grundriss des Untergeschosses mit Eintrag der Sauberwasserleitung (Sickerwasser), Schmutzwasserleitung und Kontrollschächten nach SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung

5. Anschlüsse an Elektrisch, Gas und Telekommunikation

Die Anschlüsse sind direkt zu beantragen für:

- **Elektrisch** bei: Elektra Birseck Münchenstein (EBM), 4142 Münchenstein
- **Gas** bei: Erdgas AG Laufental-Thierstein (GASAG), EBM, 4142 Münchenstein
- **Telekommunikation** bei: Swisscom AG Planning Access, 4002 Basel
- **TV** bei: Saphir Group Networks AG, 4147 Aesch BL

6. Schutzraum

a) Schutzraum-Befreiungsgesuch (2-fach)

Dem ausgefüllten Gesuchsformular ist beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500 und Grundrissen, Schnitten und Fassaden im Massstab 1:100 oder 1:50

b) Schutzraum-Baubewilligungsgesuch (3-fach)

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Detailplan des Schutzraumes im Massstab 1:50
- Ein Situationsplan mit eingezeichnetem Schutzraum im Massstab 1:500
- Grundriss, Schnitt durch den Eingang, Notausstieg oder Fluchtausstieg im Massstab 1:100 oder 1:50
- Ventilationsprojekt
- Anordnung der Einrichtungen und Beleuchtung
- Leitungsdurchführung und Durchmesser (Kanalisation, Heizung, Sanitär)

7. Gesuch für Brandschutz / Wärmetechnische Anlagen (2-Fach)

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500
- Die Darstellung der Gesamtsituation der Feuerungs-, Lager- und Entnahmeanlage mit allen Leitungen

8. Gesuch für Tankanlagen (2-fach)

Dieses Gesuch beinhaltet zwei Formulare:

- 1) Bewilligung für Lager- und Umschlagsanlage für wassergefährdende Flüssigkeiten, AfU (Amt für Umwelt)
- 2) **Meldung** nicht bewilligungspflichtige Lageranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten, AfU

Den ausgefüllten Gesuchsformularen sind beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500
- Die Darstellung der Gesamtsituation der Feuerungs-, Lager- und Entnahmeanlage mit allen Leitungen

9. Gesuch für Erdsonden / Wärmepumpen (2-Fach)

Dazu ist folgendes zu beachten:

- Für die Bewilligung ist das kantonale Amt für Umwelt, Fachstelle Grundwasserbewirtschaftung/Geothermie zuständig, das Gesuchsformular ist auch direkt bei ihnen zu beziehen.

10. Energietechnischer Massnahmenachweis (2-fach)

Dazu ist folgendes zu beachten:

- Nachweis der energetischen Massnahmen für Neubauten, Umbauten, Anbauten und Umnutzungen
- Energietechnischer Massnahmenachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz (EnGV) und allfällig weiteren Nachweisen gemäss EnGV
- Die k-Werte sind nach SIA 180 „Wärmeschutz im Hochbau“ zu berechnen; Wärmebrücken sind zu berücksichtigen.
- Gemäss entsprechenden Formularen! Berechnungen, Planbeilagen

11. Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge (2-fach)

Dazu ist folgendes zu beachten:

- Parkplatznachweis gemäss § 42 KBV
- Zu Bauten und baulichen Anlagen sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen

12. Berechnungen / Nachweise (2-fach)

Detaillierte Ausnützungs- und Grünflächenzifferberechnung (bei Umbauten inkl. Anrechnung der bestehenden Nutzung)

13. Verträge (2-fach)

- Eigentumsnachweis und schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers; Auszug aus dem Grundbuch oder Kaufvertrag Grundstück (Kopie)
- Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht (Dienstbarkeitsvertrag, Wegrecht), sofern das zu überbauende Grundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt

14. Durchleitungs-, Grenz- und Näherbaurecht (2-fach)

Falls die Anschlussleitung über Grundstücke Dritter führt, sind entsprechende Durchleitungsrechte einzuholen und bei der Amtschreiberei in Breitenbach eintragen zu lassen.

Bei Grenz- und Näherbaurecht muss auch der Nachweis über den Eintrag im Grundbuch vorliegen (wenn die Abstände unterschritten werden).

15. Publikation

Gemäss § 8 KBV sind Baugesuche, die nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widersprechen, auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Publikationsorgan ist das wöchentlich am Donnerstag erscheinende Wochenblatt. In der

Publikation ist die Einsprachefrist angegeben. Einsprachen sind schriftlich und begründet der Bauverwaltung einzureichen.

Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren.

16. Baugespann

Für Neu-, An- und Aufbauten sind – auf den Zeitpunkt der Baupublikation hin – Baugespanne (Profile) gemäss § 7 KBV zu errichten, welche die zukünftigen Umrisse der Baute erkennen lassen. Das Erdgeschossniveau ist mit einer horizontalen Latte an einem Punkt anzugeben. Die Fassadenhöhe (Schnittpunkt Dach/Fassade) ist zu profilieren. Das Baugespann muss stehen gelassen werden, bis das Baugesuch bewilligt ist.

17. Optimaler Ablauf des Baubewilligungsverfahrens?

Die Verfahrensdauer kann wesentlich beeinflusst werden, wenn folgende Regeln beachtet werden:

- Wenn die Unterlagen vollständig und in der erforderlichen Qualität eingereicht werden. Das korrekte Darstellen von Plänen und Ausfüllen der Formulare ist oft nicht einfach und erfordert in vielen Fällen den Beizug von Fachleuten (Architekten, Planern). Mangelhafte Gesuchsunterlagen werden zurückgewiesen.
- Es ist vorteilhaft, die betroffene Nachbarschaft frühzeitig über das Bauvorhaben zu orientieren und soweit als möglich, auf ihre Anliegen einzugehen, wodurch allenfalls zeitraubende Rekursverfahren vermieden werden können.
- Bei kleinen Bauvorhaben sollten die Planunterlagen von sämtlichen angrenzenden Nachbarn unterschrieben werden. Das hat zur Folge, dass auf eine Publikation des Bauvorhabens verzichtet werden kann, sofern keine öffentlichen oder schützenswerte privaten Interessen tangiert werden.
- Generell empfiehlt es sich, das Bauvorhaben zuerst bei der Bauverwaltung vorzubesprechen bzw. sich über die einzuhaltenden Gesetze und die erforderlichen Bewilligungen zu informieren. Bei sehr komplexen Vorhaben oder solchen an besonderer Lage kann dies auch unter Beizug von kommunalen und kantonalen Fachstellen erfolgen.

18. Verfahrensdauer

Das Baugesuch wird nach Eingang auf Vollständigkeit, sowie auf die gesetzlichen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts des Kantons Solothurn und der Gemeinde, geprüft. Das korrekte Baugesuch wird publiziert und während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Baukommission prüft und bewilligt das eingereichte Baugesuch. Im Normalfall dauert das Baugesuchsverfahren rund 8–10 Wochen.

Liegen jedoch Einsprachen gegen das Bauvorhaben vor, ist die Baukommission bemüht, mittels einer Einspracheverhandlung für alle beteiligten Personen eine allseits zufrieden stellende Lösung zu finden. Das Verfahren kann sich, je nach Art der Baugesucheingabe, um Monate verzögern.

19. Meldepflicht

Der Bauverwaltung sind frühzeitig folgende **Baustadien** zu melden:

- Baubeginn! Die Abnahme des Schnurgerüstes muss durch den Geometer erfolgen (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG in Nunningen), anhand des Schnurgerüstes muss die Höhe der Bodenplatte ersichtlich sein.

- Der Anschluss an die Gemeindekanalisation ist fachmännisch auszuführen und durch die Bauverwaltung abzunehmen. Die Leitung muss vor dem Eindecken durch das Ingenieur- und Planungsbüro Sutter in Nunningen eingemessen werden.
- Die Wasserleitung wird durch den Brunnenmeister verlegt und vor dem Eindecken durch das Ingenieur- und Planungsbüro Sutter von Nunningen eingemessen.
- Die Abnahme der Armierung des Schutzraumes ist der Bauverwaltung durch den Ingenieur zu bestätigen.
- Die Rohbauabnahme ist der Bauverwaltung im Voraus, nach dem Aufrichten des Dachstuhls, anzuzeigen.
- Die Endabnahme der Baute (vor Bezug) ist der Bauverwaltung schriftlich anzuzeigen.
- Sämtliche Anpassungen an das öffentliche Strassengebiet sind mit der Bauverwaltung oder dem Werkhofchef abzusprechen.

Im Namen der Baukommission Breitenbach

Der Bauverwalter

Markus Vögtlin, Leiter der Bauverwaltung
E-mail: markus.voegtlin@breitenbach.ch