



Gemeinde Hofstetten-Flüh
Bau-, Umwelt- und Raumplanung
Neuer Weg 7
4114 Hofstetten

Telefon 061 735 91 80
Mail bur@hofstetten-flueh.ch
Webseite www.hofstetten-flueh.ch

Schalteröffnungszeiten
Abteilung: Bau-, Umwelt- und Raumplanung
Montag - Donnerstag 09:00 – 11:00 Uhr
14:00 – 16:30 Uhr
Mittwochnachmittag und Freitag geschlossen

Wegleitung: Baugesuche

Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle

Behörden; Rechtsmittel

1. Die Baubehörde in der Gemeinde ist die Bau- und Planungskommission. Die Gemeinde verfügt über einen hauptamtlichen Bauverwalter (Abteilung Bau-, Umwelt- und Raumplanung). Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache erhoben wird, kann die Abteilung Bau-, Umwelt- und Raumplanung (BUR) als Baubehörde fungieren.
2. Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.
3. Wenn der Staat als Partei am Verfahren beteiligt ist, amtiert das Baudepartement nicht als Beschwerdeinstanz. An seine Stelle tritt das Verwaltungsgericht.
4. Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides angerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

Baugesuch

Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.

Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:

- a) Umbauten, Anbauten und Aufbauten; Änderungen der Fassadenstruktur; Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten; Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen; Heizungs- und Feuerungsanlagen; Send- und Empfangsanlagen;
- b) unterirdische Bauten und bauliche Anlagen; private Erschliessungsanlagen; Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Steinbrüche; Einfriedigungen 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; Cheminéeanlagen; Traglufthallen; Krananlagen; Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten.

Eine Anzeige an die Baubehörde ist erforderlich für

Änderungen der Fassadengestaltung in den Ortsbildschutzzonen; 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 Werkzeugen dienen; Durchleitungen für Bauinstallationen.

Der Anzeige sind ein Baubeschrieb 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. Für Änderungen der Fassadengestaltung in den Ortsbildschutzzonen sind die gewünschten Änderungen in geeigneter Form der Baubehörde darzulegen (z.B. Farb-/Gestaltungskonzept). Die Baubehörde kann ohne Durchführung des formellen Baubewilligungsverfahrens entscheiden.

Inhalt des Baugesuches

Das Baugesuch und alle Beilagen sind in der Regel **3-fach** einzureichen und hat genaue Angaben zu enthalten über:

- a) Eigentumsverhältnisse: Eigentumsnachweis, Baurechtsvertrag oder schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers;
- b) **aktueller** Grundbuchauszug mit Angaben zu Recht- und Lasten des Grundstücks, Zufahrtsverhältnisse: Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht, Wegrecht, sofern das zu überbauende Grundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt (erhältlich beim Grundbuchamt in Dornach, Tel. 061 704 70 10);
- c) Parkierungsmöglichkeiten auf privatem Grund und Boden; (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften);
- d) Wasserzuleitung: Vorschlag der Leitungsführung und Angabe zur Platzierung des Wasserzählers (Gesuch Wasser- und Abwasseranschluss);
- e) Abwasserbeseitigung: Fortleitung und allfällige Behandlung des Abwassers (Gesuch Wasser- und Abwasseranschluss);
- f) Luftschutzzräume: Einbau von Schutzzräumen oder Ersatzabgaben (Gesuche beim Zivilschutzamt SO erhältlich, www.so.ch);
- g) gewerbliche und industrielle Bauten: Genauer Beschrieb des vorgesehenen Betriebes, Angaben über nachteilige Einwirkungen auf die Umgebung, Ausweis über Massnahmen gegen mässige Einwirkungen, Angaben über die vorgesehene Vorbehandlung des Abwassers, soweit diese nötig ist;
- h) soweit erforderlich: Angaben über Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften);
- i) Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen, zusätzlich: Angaben über die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen für Kinder;
- j) Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Geschossen, beziehungsweise mit einer Ausnützungsziffer von über 0,5 oder einer Überbauungsziffer von über 30 % und bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften);
- k) Nachweis der Wärmedämmung von Gebäuden (Energienachweis, www.energie.so.ch);
- l) wenn erforderlich: Nachweis über das behindertengerechte Bauen (www.hindernisfrei-bauen.ch);

Baukontrolle und Meldepflicht

Baubeginn und -ende

Der Baubeginn und -ende ist der Abteilung Bau-, Umwelt- und Raumplanung schriftlich mitzuteilen. Die Ausführung der Baute wird von der Baubehörde überwacht. Soweit es zu Kontrollzwecken nötig ist, kann sie vom Bauherrn verlangen, ihr Mitteilung zu machen, wenn ein bestimmtes Baustadium erreicht ist. Eine Bauausführung, die den genehmigten Plänen nicht entspricht, ist auf schriftliche Anordnung der Baubehörde hin sofort zu ändern. Die Entscheide der Baubehörde können auf dem Exekutionsweg durchgesetzt werden.

Schnurgerüst

Die Bauherrschaft hat vor Baubeginn das Schnurgerüst von einem Geometer Büro Sutter Ingenieure AG, 061 935 10 20 auf die Einhaltung der Baulinien, der Grenz- und Gebäudeabstände und des Erdgeschossniveaus hin zu kontrollieren. Das Protokoll ist der Abteilung Bau-, Umwelt- und Raumplanung umgehend einzureichen.

Wasser und Abwasseranschluss

Alle Arbeiten an den Grundleitungen sind dem Technischen Dienst der Gemeinden zu melden. Er wird in Zusammenarbeit mit der Baubehörde diese Abnahmen durchführen.

Leitungskataster

Alle Werkleitungen auf öffentlichem Grund und Hausanschlussbereiche sind dem zuständigen Leitungskataster, Jermann Ingenieure + Geometer AG, Arlesheim Tel. 061 706 93 51, zum Einmessen zu melden.

Wärmetechnische Anforderung

Die Wärmetechnischen Anforderungen werden in der Regel durch einen Experten von der Gemeinde überwacht.

Schutzraum

Im Rohbau sind der Baubehörde folgende Bauetappen zur Abnahme zu melden: Bodenplattenarmierung, Schutzraumwandarmierung, Deckenarmierung. Bei der Bauabnahme wird der Schutzraum gemäss Abnahmeprotokoll vom Amt für Zivilschutz des Kantons Solothurn geprüft.

Bauabnahme

In der Regel wird nach Fertigstellung aller Bauarbeiten durch die Baubehörde die Bauabnahme im Beisein der Bauherrschaft durchgeführt. Es wird folgendes kontrolliert: Abweichungen gegenüber den bewilligten Plan- und Baugesuchsunterlagen, Kontrolle der Zu- und Abwasseranschlüsse, Schutzraumabnahme. Als Basis gelten die bewilligten Gesuchsunterlagen oder Nachtragsunterlagen und die rechtsgültigen Gesetzesgrundlagen von Bund Kanton und Gemeinden.

Abweichung von genehmigten Plänen- und Gesuchsunterlagen

Will die Bauherrschaft von den genehmigten Plänen abweichen, so hat er die Baubehörde davon vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet, ob die Änderung bewilligt wird. Bei wesentlicher Änderung ist das geänderte Baugesuch zu publizieren. Andere Abweichungen, welche den geltenden Bauvorschriften nicht widersprechen, kann die Baubehörde ohne erneute Publikation bewilligen.

Planänderungen (inkl. Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen und mit dem Formular "Deklaration Planänderung" 3-fach zu dokumentieren.

Vorabklärung Anfragen

Die Baubehörde erteilt Auskunft betreffend zonen- und baurechtlichen Fragen, welche ein konkretes Bauvorhaben betreffen. Mit entsprechenden Planunterlagen kann um einen Vorentscheid ersucht werden. Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projektes sowie der Situationsplan beizulegen.

Ausnahmeantrag

Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

Die Baubehörde kann weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist. Sie kann zudem die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen.

Beiträge an gestalterische Elemente im Ortskern:

Die Gemeinde kann Beiträge entsprechend dem gleichnamigen Beitragsreglement sprechen. Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft im Ortskern (Renovation, Um- oder Neubau) oder des Vorplatzbereichs zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Das Gesuch ist **vor der Ausführung der Arbeiten** an die Baukommission zu richten.

Angaben zu den Zonenvorschriften:

Das Formular ist nur auszufüllen, wenn das Bauvorhaben gemäss Zonenreglement der Gemeinde Auswirkungen auf Nutzungs-, Grünflächenziffer oder das Gebäudeprofil hat. Bei allen diesen Projekten ist eine detaillierte Nutzungsberechnung beizulegen.

Anrechenbare Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche eines Projektes wird anhand der anrechenbaren Parzellenfläche berechnet. Dazu gehört die Stammparzelle, anteilmässig (gemäss Wertanteil nach Grundbuch) die dazugehörenden Anmerkungsgrundstücke, sowie allfällige anrechenbare Strassenanteile und entsprechende Nutzungsübertragungen. Die Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb der gleichen Bauzone zulässig. Diese sind im Grundbuch einzutragen. Der übertragene Anteil und die neu geltende Nutzungsfläche sind im Baugesuch klar auszuweisen.