



EINWOHNERGEMEINDE ZULLWIL

---

# ***Baureglement***

GEMEINDE ZULLWIL

---

BAU- UND ZONENREGLEMENT

---

Gestützt auf § 133 des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978  
und §1 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978  
erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

ERSTER TEIL / ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Abschnitt: Formelle Vorschriften

Art. 1

Zweck und  
Geltung  
( § 1 BR)

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält die Ergänzung und Ausführung des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und des Kant. Baureglementes vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

Art. 2

Baukommission  
( § 2 BR)

Die Anwendung dieses und des Kant. Baureglementes obliegt der Baukommission.

Art. 3

Beschwerde im  
Baubewilligungsverfahren  
( § 2 BR)

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann beim Gemeinderat, gegen diejenigen des Gemeinderates beim Kant. Baudepartement und gegen dessen Entscheide beim Kant. Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdefrist beträgt in jedem Falle 10 Tage von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet.

Art. 4

Baukontrolle  
( § 12 BR)

Der Bauherr hat folgende Baustadien zu melden:

a) an die Baukommission:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts mit Höhenfixpunkt gemäss Baueingabe
- Fertigstellung Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation vor dem Eindecken des Leitungsgrabens
- Vollendung des Rohbaues nach der Eindeckung des Daches und eventuellen Dachaufbauten

b) an die Wasserkommission:

- Die Fertigstellung von Wasserzuleitungen vor dem Eindecken des Leitungsgrabens

Art. 5

Gebühren  
(§ 13 BR)

<sup>1</sup> Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Ueberwachung der Bauten Gebühren.

<sup>2</sup> Die Gebühren betragen für die Beurteilung von Baugesuchen 1.00 Promille der Gebäudeschätzung.

Bei Ueberbauungen mit mehr als 2 gleichen Bauten reduziert sich die Gebühr ab dritter Einheit um 50 %, sofern die Bauten im gleichen Bewilligungsverfahren behandelt werden.

Für Kleinbauten (Garagen, Schöpfe, usw.) sowie geringfügige An- und Umbauten beträgt die Gebühr mindestens Fr. 60.--. Für Fassadenveränderungen, Gartenmauern und dergleichen beträgt die Gebühr mindestens Fr. 30.--.

<sup>3</sup> Für jede Baukontrolle wird eine Gebühr von Fr. 30.-- erhoben. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Fachmannes entstehen.

<sup>4</sup> Die Baukommission verlangt Kostenvorschüsse bei der Erteilung der Baubewilligung in der Höhe der mutmasslichen Gebühren gemäss Abs. 2 und 3. Die Rechnungsstellung erfolgt durch diejenige Gemeindestelle, welche die Grundbuchkontrolle führt (in der Regel die Gemeindekanzlei).

2. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt: Verkehr

Art. 6

Bäume und  
Sträucher ent-  
lang öffentl.  
Strassen

<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

<sup>2</sup> Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

Art. 7

Grösse der  
Abstellplätze  
(§ 42 BR)

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des Kant. Baureglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. (§ 147 BauG)

<sup>2</sup> Die oberirdischen Abstellplätze haben - wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) - eine Grösse von 5.00 x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht zur Strassenlinie in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 x 2.50 m pro Abstellplatz zu betragen.

<sup>3</sup> Für schräge und Längsparkfelder gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

Art. 8

Anforderungen  
an Garagevor-  
plätze, Abstell-  
plätze  
(§ 42 + 53 BR)

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

<sup>2</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen.

Art. 9

Stützmauern  
an Gemeinde  
strassen

Die Höhe von Stützmauern an Gemeindestrassen darf in der Regel 80 cm nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe wird im Einzelfall von der Baukommission festgelegt.

2. Unterabschnitt: Sicherheitsvorschriften

Art. 10

:Baustellen  
(§ 65 + 66 BR)

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission, welche hiefür eine Gebühr in der Höhe von Fr. 50.-- erhebt. Bewilligungen sind befristet auf 6 Monate.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

3. Unterabschnitt: Aesthetik

Art. 11

Brandruinen  
und Brand-  
mauern  
(§ 54 + 63 BR)

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigter Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten §§ 54<sup>1</sup> und 63 BR.

#### Art. 12

Terrainver-  
änderungen  
( § 63 BR)

<sup>1</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und dem umliegenden Gelände und der Charakteristik der Umgebung anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Böschungen, Terraineinschnitte sowie Stützmauern sind in geeigneter Weise zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen ( § 3 Abs.2 lit.b) BR), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

#### Art. 13

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf die umgebenden Bauten sowie das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Vorgängig der Ausführung von Fassadenverputzarbeiten oder von Farbanstrichen an Fassaden sind vom Bauherrn Muster anzuschlagen, welche von der Baukommission zu begutachten und zu genehmigen sind.

AUFLAGEZEUGNIS

A) Zonenvorschriften (Art. 14 ff)

Oeffentliche Auflage vom 20.5.83 bis 20.6.83

Genehmigt durch den Gemeinderat am ...8. August 1983.....

B) Baureglement (BV 1 - 13)

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom ...28. Juni 1983

Namens des Gemeinderates

Der Ammann

*E. Häuser*

Die Gemeindegemeinschreiberin:

*E. Thüster-Süßli*

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 2837.... vom 29.9.83. genehmigt.

Solothurn, den 29. Sept. .... 1983

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. M. Egger

*Dr. Max Egger*





## Art. 5

### Gebühren (§ 13 BR)

1. Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Ueberwachung der Bauten Gebühren.
2. Die Gebühren betragen für die Beurteilung von Baugesuchen 0,2 % der Gesamtversicherung. Bei Ueberbauungen mit mehr als 2 gleichen Bauten reduziert sich die Gebühr ab dritter Einheit um 50 %, sofern die Bauten im gleichen Bewilligungsverfahren behandelt werden.

Für Kleinbauten (Garagen, Schöpfe, usw.) sowie geringfügige An- und Umbauten, Fassadenveränderungen, Gartenmauern und dergleichen beträgt die Gebühr mindestens Fr. 150.00.

3. Für jede Baukontrolle wird eine Gebühr von Fr. 50.00 erhoben. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Fachmannes entstehen.
4. Die Baukommission verlangt Kostenvorschüsse bei der Erteilung der Baubewilligung in der Höhe der mutmasslichen Gebühren gemäss Abs. 2 und 3. Die Rechnungsstellung erfolgt durch diejenige Gemeindestelle, welche die Grundbuchkontrolle führt (in der Regel die Gemeindekanzlei).
5. Der Bauwasserverbrauch wird wie folgt belastet:

Bauten bis 2 Wohnungen	pauschal	Fr. 100.00
Darüber	pauschal	Fr. 200.00

Die Aenderung des Artikel 5 wurde genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1998.

Der Gemeindepräsident:

Franz Stebler



Die Gemeindegeschreiberin:

Christa Borer



Genehmigt vom Regierungsrat durch den Beschluss Nr. 947 vom 18. Mai 1999

Der Staatsschreiber

i. V. Studer





Der zweite Teil des Bau- und Zonenreglements von 1983 wird durch das neue Zonenreglement ersetzt. Genehmigung der Ortsplanung mit entsprechendem Zonenreglement durch RRB 2006/2187 vom 4. Dezember 2006.

Die Gemeindeschreiberin:  
Claudia Katic

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Katic', is written over the printed name.