

rev. 16.05.83

GEMEINDE ZULLWIL

Nur Baureglement gültig.

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)

¹ 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.

² 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 Schnurgerüstes 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)

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 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.--.

³ Für jede Baukontrolle wird eine Gebühr von Fr. 30.-- 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).

2. Abschnitt: Bauvorschriften

1. Unterabschnitt: Verkehr

Art. 6

Bäume und
Sträucher ent-
lang öffentl.
Strassen

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

² Ueber Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

Art. 7

Grösse der
Abstellplätze
(§ 42 BR)

¹ 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)

² 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.

³ Für schräge und Längsparkfelder gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

Art. 8

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

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

² 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)

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

² 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)

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

² 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.

³ Im übrigen gelten §§ 54¹ und 63 BR.

Art. 12

Terrainver-
änderungen
(§ 63 BR)

¹ 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.

² 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.

ZWEITER TEIL / ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 14

Unterteilung der Bauzone (§§ 29-34 BauG)	Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:	Neue Zonen- bisherige	
		einteilung	Einteilung
	a) Reine Wohnzone zweigeschossig mit niedriger Ausnutzungsziffer (§ 30 Abs. 2 BauG)	W2a	E1
	b) Wohnzone zweigeschossig (§ 30 Abs. 1 BauG)	W2b	W2
	c) Wohnzone zweigeschossig mit erhöhter Ausnutzungsziffer (§ 30 Abs. 1 BauG)	W2c	WG2
	d) Kernzone zweigeschossig	K2	K
	e) Industriezone	I	I
	f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBau	Oe BA

Art. 15

Nutzungs- und
andere Zonen-
vorschriften

¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den
§§ 30 - 34 BauG.

² Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach
dem Kant. Baureglement und nach Art. 16 dieses
Reglementes.

Baupolizeiliche Art. 16 In den einzelnen Zonen gelten - gestützt auf das Kant. Baureglement (BR) Masse folgende Bauvorschriften:

Zone	1) Geschosszahl §§ 16/17 BR	2) max. Gebäudehöhe §§ 18/19 BR	4) Gebäuelänge § 21 BR	5) Grün- flächen- ziffer § 36 BR	5) Ueber- bauungs- ziffer § 35 BR	6) Ausnützungsziffer § 38 BR
W2a	2 VGe	7.00 m	25 m	40 %	50 %	0.30
W2b	2 VGe	7.50 m	30 m	40 %	50 %	0.4
W2c	2 VGe	7.50 m	40 m	40 %	50 %	0.5
K2	2 VGe	7.50 m	40 m	15 %	60 %	--
I	unbeschränkt unter Vorbehalt von § 44 BR	12.0 m	60 m	10 %	--	--
öBau	2 VGe	7.50 m	40 m	--	--	--

Der minimale
Grenzabstand
in der Industrie-
zone gegenüber
einer anderen
Zone beträgt
mind. 10 m
(§ 24 BR)

BR = Kant. Baureglement VGe = Vollgeschoss

Art. 17

Wohnzonen
W2a, W2b, W2c
und Zone öe B+A/
Gestaltungs-
vorschriften

¹ In den Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Dachformen

Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigung von mindestens 25° A.T. und max. 50° A.T. (Alte Teilung) am Sparren gemessen.

b) Bedachungsmaterial

Neben natürlich gefärbten Ton- oder Betonziegeln sind auch brauner oder schwarzer Eternitschiefer sowie kurze braungetönte Asbestzementplatten von 1.00 m Länge zugelassen.

c) Dachvorsprünge

traufseitig mind. 60 cm
stirnseitig mind. 50 cm

² Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten bis 35 m² Grundfläche kann die Baubehörde Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

Art. 18

Kernzone K2
a) Zonenvor-
schriften

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des alten Orts- und Strassenbildes. Es ist eine gemischte Zone, in welcher Wohn- und Ladenbauten, landwirtschaftliche Bauten, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörendes Kleingewerbe zugelassen sind. Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Proportion, Bauart, Materialwahl und Farbgebung ins Dorfbild einzufügen.

Art. 19

Kernzone K2 ¹ In der Kernzone gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
b) Gestaltungsvorschriften

a) Dachform

Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 40° A.T. und max. 50° A.T. (Alte Teilung) am Sparren gemessen.

b) Bedachungsmaterial

Es sind nur rote oder rot-braune Tonziegel zugelassen.

c) Dachvorsprünge

traufseitig mind. 80 cm
stirnseitig mind. 40 cm

d) Stellung

In Anpassung an die Umgebung und das Orts- und Strassenbild.

e) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind hinsichtlich Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl unter Berücksichtigung der traditionellen Dachlandschaft zu projektieren. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben (Ochsenaugen) zugelassen. Liegende Dachfenster oder Dacheinschnitte kann die Baubehörde auf den rückwärtig zum öffentlichen Strassenraum liegenden Dachflächen gestatten, sofern diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

² Für kleinere eingeschossige An- und Nebenbauten bis 25 m² Grundfläche kann die Baubehörde Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften gestatten.

³ Die Baukommission hat sämtliche Gesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme zu unterbreiten.

- 4 Zur Wahrung des erhaltenswerten Dorfbildes und der traditionellen Bauweise können Ausnahmen von den Grenzabständen (gem. § 27, Abs. 2, BR) und von den Gebäudeabständen (gem. § 29 BR) gestattet werden. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.
- 5 Zur Erhaltung der traditionellen Gebäudegruppen entlang der Hauptstrasse leitet der Gemeinderat das Verfahren zum Erlass spezieller Gestaltungspläne gem. § 44 des Baugesetzes ein.

DRITTER TEIL / SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 20

Verfahren

¹ Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (1. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen.

² Die Zonenvorschriften (2. Teil) unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des Baugesetzes.

Art. 21

Inkrafttreten
und Ueber-
gangsrecht

¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den ...~~1.10.1983~~... in Kraft.

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Art. 22

Aufhebung des
alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 16.1.79 aufgehoben.

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. Hörner

Die Gemein-
schreiberin:

E. Thüler-Küchli

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

LEGENDE

GEBIETSAUSSCHIEDUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Perimeter)
- Perimeter Bauzone 2. Bauetappe
- Juraschutzzone

BAUPOLIZEILICHE - MASSE

Art. 16

In den einzelnen Zonen gelten - gestützt auf das Kant. Baureglement (BR) folgende Bauvorschriften:

Bauzone		Zone	Geschosszahl §§ 16 / 17 BR	max. Gebäudehöhe §§ 18 / 19 BR	Gebäuelänge § 21 BR	Grünflächenziffer § 36 BR	Überbauungsziffer § 35 BR	Ausnützungsziffer § 38 BR
1. Etappe	2. Etappe							
		W2a	2 VG e	7.00 m	25 m	40 %	50 %	0.30
		W2b	2 VG e	7.50 m	30 m	40 %	50 %	0.40
		W2c	2 VG e	7.50 m	40 m	40 %	50 %	0.50
		K2	2 VG e	7.50 m	40 m	15 %	60 %	--
		I	unbeschränkt unter Vorbehalt von § 44 BR	12.00 m	60 m	10 %	--	--
		ö Bau	2 VG e	7.50 m	40 m	--	--	--

Der minimale Grenzabstand in der Industriezone gegenüber einer anderen Zone beträgt mind. 10 m (§ 24 BR).

BR = Kant. Baureglement

VG e = Vollgeschoss

STRASSEN

Baulinie
 Strasse
 Baulinie
 Angabe des Strassenareals: Baulinienabstand - Fahrbahnbreite - Baulinienabstand

EBM - Leitung 13 KVA



Dieses Gebiet wurde gemäss RRB Nr. 302 vom 16.1.1979 von der Genehmigung ausgeschlossen und zur Neuüberarbeitung zurückgewiesen.