

EINWOHNERGEMEINDE WOLFWIL

Baureglement

Gültig ab 1. Januar 2018



Die in diesem Gebührenreglement verwendeten Funktionsbezeichnungen gelten in gleicher Weise
für Männer und Frauen

Inhaltsverzeichnis

I. Formelle Vorschriften	3
II. Allgemeine Vorschriften	3
III. Schluss- und Übergangsbestimmungen	5
Anhang 1	7
a. Baugebühren.....	7
b. Baunebengebühren	7

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PPG) vom 03.12.1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wolfwil folgende Vorschriften:

I. Formelle Vorschriften

Zweck und Geltung	§ 1	¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PPG, BGS 711.11) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
Baurechtliche Grundordnung		² Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenreglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan sowie den Erschliessungsplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wolfwil. ³ Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.
Zuständigkeit	§ 2	¹ Die Anwendung dieses Reglements, des PBG und der KBV ist Sache der Baukommission. ² Für Bauten ausserhalb der Bauzone und im Wald sind neben den kommunalen auch kantonale Behörden Bewilligungsinstanz.
Beschwerde im Baubewilligungsverfahren	§ 3	Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement (BJD) und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§2 KBV). Der gemeindeinterne Beschwerdeweg ist ausgeschlossen.
Baukontrolle	§ 4	Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden: <ul style="list-style-type: none">- Errichtung des Schnurgerüstes;- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken);- Vollendung des Rohbaus;- Rohplanie der Umgebung;- Fertigstellung.
Gebühren	§ 5	¹ Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Gestaltungspläne, von Voranfragen, für die Prüfung von Baugesuchen, Meldeverfahren und Anzeigen sowie für die Überwachung des Baufortganges Gebühren, die im Anhang dieses Reglements geregelt sind.

II. Allgemeine Vorschriften

Sichtbereiche	§ 6	Bei Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen und Ausfahrten sind Sträucher und Bäume ab Fahrbahn- resp. Trottoirrand soweit zurückzuschneiden, dass die freie Sicht nicht behindert wird. Im Weiteren gelten die Vorschriften gemäss § 50 KBV.
Grösse der Abstellplätze	§ 7	¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (unter Vorbehalt von § 8 nachfolgend) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. ² Für Abstellplätze gelten als Richtlinien generell die Normen der Vereinigung Schweiz. Strassenfachmänner (VSS-Norm Nr. 640 291a).
Anzahl der Abstellplätze	§ 8	¹ Grundbedarf von Abstellplätzen: Bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern (pro Wohneinheit): 2 Abstellplätze 1 Besucherparkplatz

		<p>² Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Abstellplatz pro Wohnung 0.5 Abstellplatz für Besucher pro Wohnung Ab 5 Wohneinheiten muss eine Tiefgarage erstellt werden</p> <p>³ Jeder Abstellplatz muss unabhängig benutzbar sein und jeder angefangene Abstellplatz zählt voll.</p> <p>⁴ Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die im Anhang IV KBV aufgeführten Richtwerte für die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze.</p>
Anforderungen an Garagen- vorplätze, Abstellplätze	§ 9	<p>¹ Abstellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.</p> <p>² Bezüglich der Abmessungen von Autoabstellplätzen gilt als Richtlinie die VSS Norm 640 000.</p>
Haustüren, Gänge, Treppen, Geländer, Balkone	§ 10	<p>¹ Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haustüren 100 cm • Treppen 110 cm • Gänge, Vorplätze 120 cm <p>² Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 100 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.</p>
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen	§ 11	<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für 1-und 2-Zimmer-Wohnungen: 4 m² - für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sind pro Zimmer zusätzlich 2 m² zu rechnen. <p>² Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume müssen von aussen ohne Treppe erreichbar sein.</p>
Baulicher Zivilschutz	§ 12	Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern oder zusammenhängenden Bauten (REFH) mit über drei Wohneinheiten ist ein privater Schutzraum nach den Richtlinien der eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetzgebung zu bauen.
Baustellen	§ 13	Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde (siehe auch § 66 KBV).
Brandruinen	§ 14	Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
Terrainveränderungen	§ 15	¹ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Es gelten die Vorschriften gemäss § 63 ^{bis} Abs. 3 KBV.
Dachausbau	§ 16	<p>¹ Der Ausbau eines Dachgeschosses ist ohne Anrechnung an die Geschoszahl zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0.8 m betragen; <p>² Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64 KBV.</p>

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Verfahren	§ 17	¹ Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 27. März 1949 erlassen. ² Die Zonenvorschriften sind in einem separaten Reglement geregelt.
Inkrafttreten	§ 18	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft. Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
Aufhebung des alten Rechts	§ 19	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 28.6.1972, 23.7.1985 und 27.6.1988 aufgehoben. Vorschriften zum Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen am 23. Januar 1992.

Reglementsänderungen genehmigt durch

- den Gemeinderat am 11. Juni 2007, 10. Juni 2013, 19. Juni 2017
- die Gemeindeversammlung am 21. Juni 2007
- die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2014
- die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2017

Der Gemeindepräsident:
Georg Lindemann

Die Gemeindeschreiber:
Paul Jäggi

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB-Nr. 2007/2076 vom 11. Dezember 2007 (§ 5 Abs. 1 und 2 / Änderungen rückwirkend auf den 01.01.2007 in Kraft gesetzt)
Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB-Nr. 1636 vom 23.09.14
Änderungen genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB-Nr.

Anhang

Im Anhang zum Baureglement der Einwohnergemeinde Wolfwil werden die Baugebühren geregelt.

a. Baugebühren:	Gebühr CHF
Kleines Baugesuch (bis 25 m ² BGF ¹)	150
Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser je m ² BGF ¹	5
Gewerbe- und Industriegebäude (Industriezonen I und II) gem. Schatzung SGV (gilt ebenfalls für landwirtschaftliche Gebäude ohne Wohnungen)	2 ‰, mind. 500
Gewerbe- und Industriegebäude (ausserhalb Industriezone) je m ² BGF ¹	4
Verlängerung Baubewilligung	100
Abgewiesene oder zurückgezogene Baugesuche	50 / Std.
Baupublikation	150
Voranfragen / Vorentscheide schriftlich	300
Aufbruch von Gemeindestrassen	200
Gestaltungspläne nach Aufwand	mind. 1'000

b. Baunebengebühren

Die Kosten für die Bauabnahmen sind bereits in den Baugebühren enthalten.

Schnurgerüstkontrollen sowie das Einmessen von Leitungen werden vom zuständigen Ingenieurbüro direkt in Rechnung gestellt.

Die Kosten, die sich aus dem Beizug externer Fachleute wie z.B. Nachführungsgeometer, Ortsplaner, Energiefachmann usw. ergeben sowie zusätzliche Kosten, die infolge Nichtbeachtung geltender Vorschriften, verspäteter Meldung von Baustadien oder ungenügender Baugesuchunterlagen entstehen, werden dem Verursacher gemäss Aufwand separat verrechnet.

¹Bruttogeschossfläche, total, nicht anrechenbare BGF