3 / 107

GEMEINDE BELLACH

GESTALTUNGSPLAN "ÜBERBAUUNG ZENTRUM"

1:200

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 20.7. BIS 21.8.1992

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 25.5.1993

DER AMMANN: DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3014 VOM 07.09.93

DER STAATSSCHREIBER: Dr. K. Schwaller

ETTER + PARTNER AG ARCHITEKTEN · PLANER, SOLOTHURN 065/ 22 63 44

LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- BAULINIEN
- HAUSBAULINIE GEBÄUDE A
- HAUSBAULINIE GEBÄUDE B+D
- HAUSBAULINIE GEBÄUDE C
- UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE (UNGEFÄHRE LAGE)
- VORDACHLINIE
- NUTZUNG: WOHNUNGEN, GESCHÄFTE (GEM. § 18 BR GEMEINDE)
- NUTZUNG: GESCHÄFTS- ODER DIENSTLEISTUNGSBEREICH
- NUTZUNG: WOHNUNGEN
- KINDERSPIELPLATZ (UNGEFÄHRE LAGE)
- PLATZ RESERVIERT FÜR GEMEINDE
- ENTSORGUNG ALLGEMEIN / COOP
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- PRIVATE ZUFAHRT EINSTELLHALLE / ANLIEFERUNG
- PARKIERUNG OBERIRDISCH MIT ZU- + WEGFAHRT (UNGEFÄHRE LAGE)
- ÖFFENTLICHER / PRIVATER } FUSSGÄNGERBEREICH
- DACHBEGRÜNUNG
- GRÜNFLÄCHE (SIND NATURNAH ZU GESTALTEN)
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN "UEBERBAUUNG ZENTRUM" BELLACH

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Zentrumsüberbauung.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung
Das vom Plan erfasste Gebiet ist in der Geschäftszone. In ihr sollen die dem Quartier dienenden zentralen Funktionen erfüllt werden. Zulässig sind Wohnungen, Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe, sowie ruhiges Kleingewerbe.

§ 5 Ausnützung
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bruttogeschossflächen (BGF) der einzelnen Gebäudeteilen und den im Schnitt dargestellten Geschossen.
Die Einstellhalle mit Abstellräumen im 1. Untergeschoss wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

§ 6 Massvorschriften
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Hausbaulinien) und den im Schnitt dargestellten zulässigen Geschosszahlen (Höhen).
Diese dürfen unter Vorbehalt von § 7 nicht überschritten werden.
Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche, noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.
Vordächer, Balkone, Treppen, Erker und dergleichen dürfen bis 2.00 m über die Hausbaulinien hinausragen, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden.

§ 7 Kleinbauten
Die Baubehörde kann zusätzlich öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m2 Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen

§ 8 Baubereiche
Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Gebäudeteil A: Dieser Bereich ist vorwiegend für Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe, sowie ruhiges Kleingewerbe vorgesehen. In den oberen Geschossen dürfen unter Berücksichtigung der Lärmschutzverordnung auch Wohnungen realisiert werden. Das Nottreppenhaus an der Westfassade kann je nach Nutzung weggelassen werden.

Gebäudeteil B: ist für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen (Ladenlokal).

Gebäuteteil C: dient vorwiegend der Wohnnutzung. Einzelne Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Gebäude D: Dieser Bereich ist für Geschäfts-Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe vorgesehen, welche die entsprechenden örtlichen Verhältnisse nicht stören.

§ 9 Dachgestaltung
Die im Plan festgelegten Dachformen sind verbindlich.

Die Dächer über dem Gebäudeteil C und dem Attikageschoss Gebäudeteil A sind als Satteldach mit einer max. Neigung von 15° auszubilden und dürfen am höchsten Punkt maximal 2.20 m über der obersten Geschossdecke liegen.

Das Flachdach über dem Gebäudeteil B soll mit einer geeigneten Dachbegrünung ausgebildet werden. Der Einbau von Oblichtkuppeln ist zulässig.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.

§ 11 Erschliessung
Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 12 Lärmschutz
Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden.
Die minimale Fläche des Kinderspielplatzes beträgt 100 m2. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze
Die im Plan festgelegte Lage der Einstellhalle und Parkplätze sind wegleitend. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Anhang IV KBR, sowie nach dem Gemeindebaureglement.
Die vorgesehenen Flächen für Velos und Mopeds sind im Plan schematisch eingetragen.

§ 15 Reservierte Fläche Gemeinde
Die im Plan festgelegte Lage ist verbindlich. Es ist der Gemeinde überlassen, über die Nutzung dieser Fläche zu entscheiden. (Abfallentsorgung, Parkplätze)

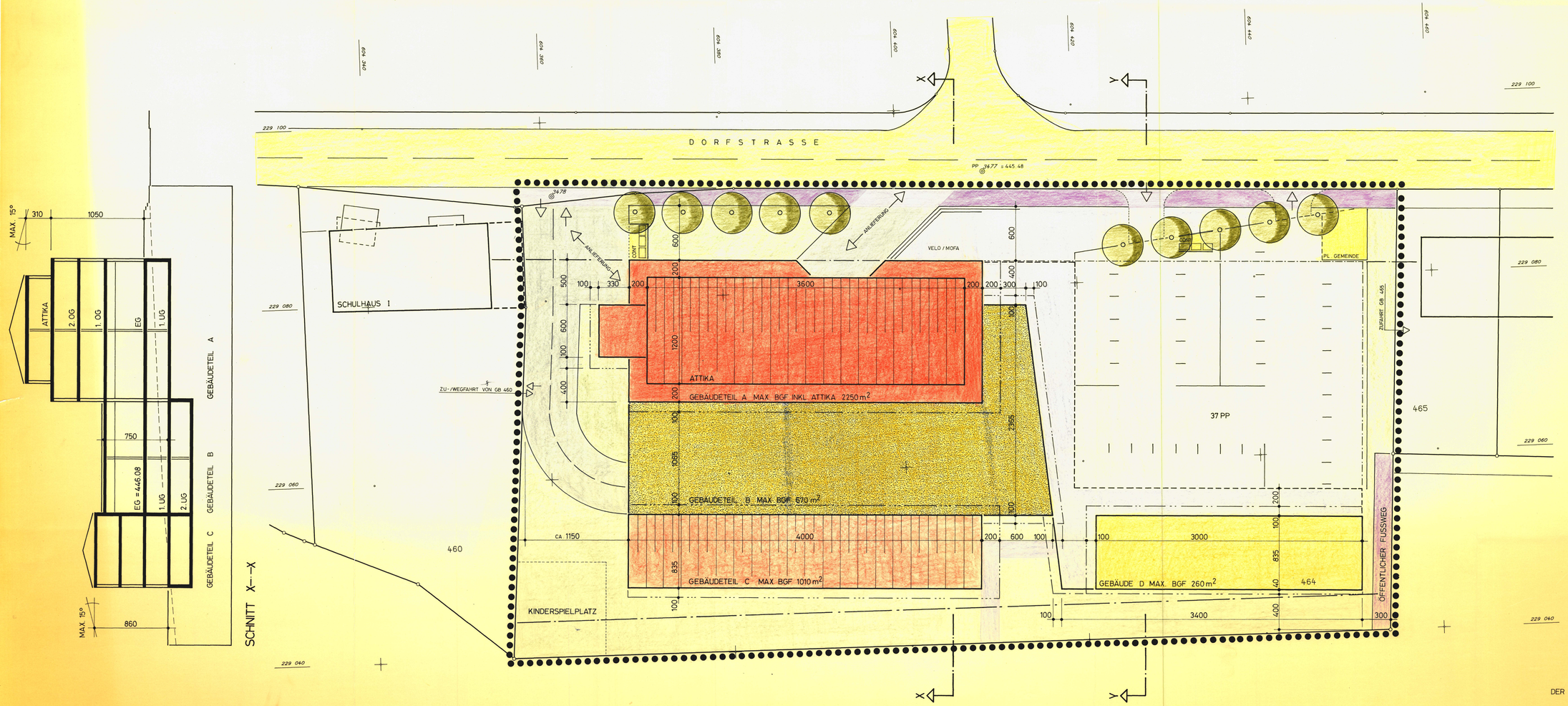
§ 16 Kehrichtbeseitigung
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

§ 17 Bepflanzung
Die im Plan eingetragene Baumbepflanzung ist verbindlich. Es sind hochstämmige einheimische Bäume vorzusehen.

§ 18 Umgebungsgestaltung
Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist der Baubehörde ein verbindlicher, detailierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen

§ 19 Ausnahmen
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



DER KREISGEOMETER:

DATUM: