

Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Zentrum West"

(Südlich Dorfstrasse, Schulhaus I bis Turmstrasse)
Situation 1 : 500

- Legende:**
- Geltungsbereich
 - - - - - Baulinien
 - Vorbaulinien
 - A, B, C Baubereiche
 - Vorgartenbereich
 - Zufahrten
 - Aussenbereich Erschliessung, Parkierung
 - Baubereich Ost
 - ➔ Aufzuhebende Zufahrt
 - ○ ○ ○ ○ Öffentliches Gehrecht
 - ○ ○ ○ ○ Eventl. zukünftig zu sichernde Gehrechte
- Nicht Gegenstand der Auflage, mit kantonalem "Erschliessungsplan Dorfstrasse" festgelegt. (RRB vom)

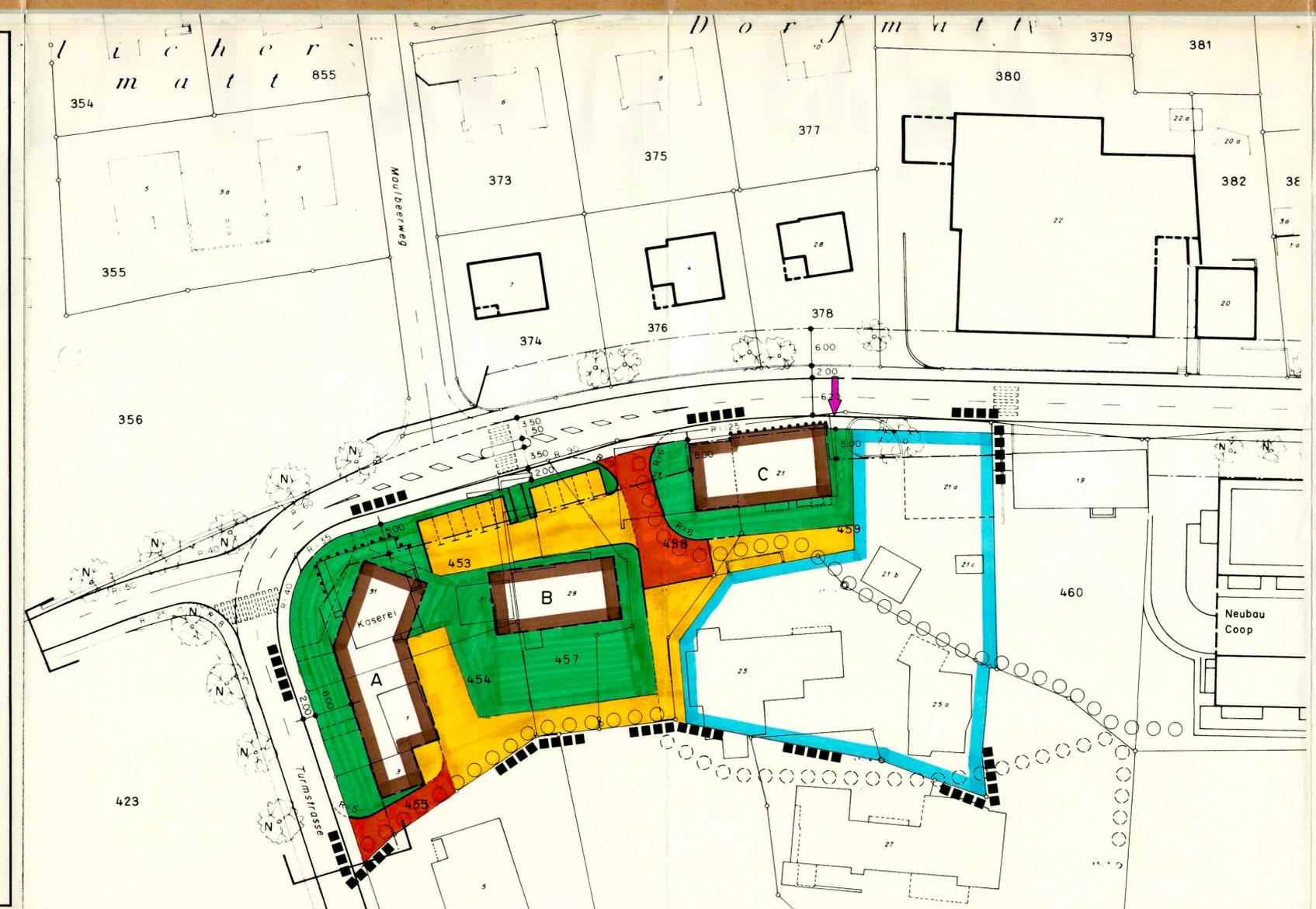
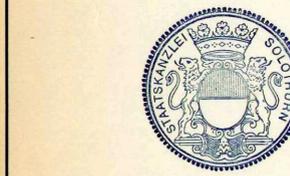
Öffentliche Planaufgabe vom 23.11.95 bis 3.1.96
Publiziert im Anzeiger Solothurn-Lebern vom 23.11.95

vom Einwohnergemeinderat Bellach genehmigt mit Beschluss Nr. 23 vom 12.3.96

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 1230 vom 13.5.96

Der Staatschreiber: *[Signature]*



Gestaltungsplan "Zentrum West", Bellach

Sonderbauvorschriften

- §1 **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:
- Die Schaffung gut bebaubarer Parzellen durch geeignete Aufteilung der heutigen Parzelle GB 458.
- Die Definition der Umriss eines zukünftigen neuen Anbaus auf der Westseite von Haus Nr. 21 nach Abbruch des Gebäudes Nr. 23.
- Die Festlegung der Umriss eines zukünftigen Wohn- und Geschäftshauses samt Garagen an der Ecke Dorfstrasse/Turmstrasse für den Fall, dass das bestehende Gebäude der MIBA abgebrochen würde.
- Die Festlegung der Umriss einer Erweiterung des Gebäudes Nr. 29 zu einem Wohn- und Geschäftsbau, umfassend den teilweisen Abbruch heutiger Gebäudeteile und die Erstellung eines Anbaus westlich Haus Nr. 29 samt Bau von unterirdischen Garagen.
- Die Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung einschliesslich der notwendigen Parkierungs- und Grünflächen.
- §2 **Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine Blocklinie umrahmte Gebiet.
- §3 **Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften (SBV) nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- §4 **Nutzung**
Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Geschäftszone. Bezüglich der Bauvorschriften untersteht die Geschäftszone den Vorschriften der Wohnzone W3.
- §5 **Ausnützung**
Die max. Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.
- §6 **Massvorschriften**
Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von §7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.
- §7 **Kleinbauten**
Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zu-

Gestaltungsplan "Zentrum West", Bellach

- lassen.
- §8 **Baubereiche**
Allgemein sind Flachdächer nur bei eingeschossigen Bauten gestattet.
Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
Baubereich Ost: Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes. Für Neubauten ist das Vorprojekt vor dem Baugesuchsverfahren der Baukommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.
Baubereich A: Sollte der geplante Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 31 Dorfstrasse und Nr. 1 Turmstrasse nicht gleichzeitig erfolgen, ist ein neuer Ueberbauungsvorschlag vor dem Baugesuchsverfahren der Baukommission zu unterbreiten.
Baubereich B: Neubauten in diesem Bereich bedingen den gleichzeitigen Abbruch sämtlicher bestehender Annexbauten ausserhalb des Baubereichs, die Erstellung der Abstellplätze nördlich davon, sowie den Bau der unterirdischen Garagen südlich Haus Nr. 29 samt Zufahrten und entsprechender Gestaltung der Umgebung.
Baubereich C: Der architektonischen Gestaltung des vorgesehenen Anbaus auf der Westseite von Haus Nr. 21 ist besondere Bedeutung beizumessen. Das heutige Haus Nr. 21 soll zusammen mit dem zukünftigen Anbau eine Gebäudeeinheit bilden. Dies gilt insbesondere für die Dachform und die Gestaltung der Fassaden.
- §9 **Vorgartenbereich**
Grünbereich mit Fussgängerwegen
- §10 **Vorbaulinien**
Siehe §40 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- §11 **Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei der Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkt dringlicher Rechte.
- §12 **Zufahrten ab Kantonsstrasse**
Die Fahrverkehrrerschliessung erfolgt ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten ab Kantonsstrasse. Die mit einem Pfeil bezeichnete vorhandene Zufahrt wird mit der Erstellung der neuen Zufahrt westlich Haus Nr. 21 aufgehoben.
- §13 **Aussenbereich mit Erschliessung und Parkierung**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
Es ist auf die behindertengerechte Ausgestaltung der Aussenanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie

Gestaltungsplan "Zentrum West", Bellach

- richtet sich nach §42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Mit Ausnahme des Waschplatzes sind diese versickerungsfähig (Rasengittersteine, Mergel, Kies ect.) auszubilden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens entsprechende Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind.
- §14 **Öffentliche Gehrechte**
Auf der Grundlage der bisherigen rechtsgültigen Planung sind die im Plan bezeichneten Fussgänger-Verbindungswege durch grundbuchlich verankerte Gehrechte sicherzustellen.
- §15 **Übrige Dienstbarkeiten bezüglich Erschliessung**
Im Zug der vorgesehenen Neuzuteilung der Teilflächen ab GB 458 sind die bisherigen Dienstbarkeiten, insbesondere diejenigen zu Gunsten von GB 461 und GB 462, lückenlos auf die neuen Eigentumsverhältnisse anzupassen und grundbuchlich eintragen zu lassen.
- §16 **Kehrichtbeseitigung**
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten (Umgebungsplan).
- §17 **Fläche für „öffentliche Entsorgungseinrichtungen“**
Als Ersatz für die heute bestehende Entsorgungsfläche für Altglas, Alu, Batterien etc. ist an geeigneter Stelle des Areals eine entsprechende Ersatzfläche für diese Einrichtungen vorzusehen (Umgebungsplan). Ausgenommen ist der Bereich der Ein- und Ausfahrt „West“ (Turmstrasse).
- §18 **Umgebungsgestaltung**
Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist der Baubehörde ein verbindlicher, detaillierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- §19 **Ettappierung**
Mit der Abgrenzung der Baubereiche wird eine gestaffelte Realisierung ermöglicht. Der einzureichende entsprechende Teilumgebungsplan ist ein integrierender Bestandteil des Baugesuchs.
- §20 **Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- §21 **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.