3/165

Gemeinde Bellach

Teilzonenplan mit RRB Nr. 303 vom 26. Februar 2019 aufgehoben.
Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig.

Teilzonen- und Gestaltungsplan Überbauung „Hübeli" Breitenfeldstrasse, 4512 Bellach

GBNR. 1160

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan besteht aus: 03. Juni 2013
-Teilzonenplan 1:2'000
-Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:
-Planungsbericht

Öffentliche Auflage vom: 13. Juni 2013 bis 15. Juli 2013

Beschluss des Gemeinderats vom: 28.5.2013 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr.: 2013/2324 vom 17.12.2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter: Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51-52 / 20.12.13

sattlerpartner architekten + planer AG
Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn, Telefon 032 623 42 25, Fax 032 622 19 49, info@sattlerpartner.ch, www.sattlerpartner.ch

sattlerpartner
architekten + planer

Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Überbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und hochwertiger Umgebungsgestaltung. Durch die Anordnung kompakter Baukörper wird ein grosszügiger Grünraum ausgewiesen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

Bestandteile des Teilzonen- und Gestaltungsplanes sind der Teilzonenplan 1:2000, der Gestaltungsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist lediglich orientierend.

§ 4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Nutzung

Im Baubereich A sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6 Ausnützung

[1]Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt 2'650 m2.

[2]Die maximale Ausnützungsziffer beträgt in Abweichung zu §2 / §19 Zonenreglement 0.35 (statt 0.45).

[3]Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden Dachterrassen, Balkone oder Gartensitzplätze.

§ 7 Anlagen und Kleinbauten

Kleinbauten und Anlagen bis 20 m²Grundfläche, wie Fahrradunterstände, Containerunterstände etc., können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

§ 8 Baubereiche

[1]Die Baubereiche sind im Gestaltungsplan wie folgt ausgewiesen:

Baubereich A:	2 Geschosse mit Attika von max. 7.50 Meter Gebäudehöhe
Baubereich B:	Vorbaubereich und Überdachungen inkl. Stützen, wie Hauseingänge und Velounterstände von max. 4.50 Meter Gebäudehöhe
Baubereich C:	1 geschossige Überdachungen inkl. Stützen von max. 4.50 Meter Gebäudehöhe

[2]Unterirdische Bauten und deren Zufahrtsrampen können auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Eingeschossige Einhausungen der Zufahrten sind zulässig.

§ 9 Gestaltung

[1]Die Bauten sollen nach ihrer Fertigstellung eine gestalterische Einheit bilden.

[2]Die Bauten sind grundsätzlich parallel zu den Abgrenzungen der Baubereiche zu stellen.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

[1]Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit).

[2]Die Abstände gegenüber den Nachbarparzellen bzw. den benachbarten Zonen richten sich nach §22 sowie Anhang II der kantonalen Bauverordnung.

§ 11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

§ 12 Erschliessung

[1]Die Erschliessung erfolgt ab der Breitenfeldstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die im Gestaltungsplan ausgewiesene Spiel- und Begegnungsstrasse und dient der Notzufahrt für die Feuerwehr.

[2]Es ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Parkierung

[1]Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Die genaue unterirdische Ausdehnung der Einstellhalle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2]Die Besucherparkplätze können im Bereich P des Gestaltungsplanes vorgesehen werden.

[3]Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 14 Gestaltete Aussenräume

[1]Die genaue Ausgestaltung der Aussenräume und der Vorbereiche ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

[2]Die Grünbereiche sind mit standortgerechten und möglichst heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[3]Die Gestaltung des Grünbereiches einschliesslich des Gemeinschaftsbereiches ist im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungs- und Freiflächenplan nachzuweisen. Richtungsweisend für die Gestaltung sind das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht.

§ 15 Entwässerung

Massnahmen zur Retention und Versickerung des Regenwassers sind zu treffen. Wo möglich ist Regenwasser breitflächig zu versickern.

§ 16 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die Bestimmungen für hindernisfreie Bauten gemäss SIA-Norm 500.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

§ 18 Inkrafttreten

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften der Überbauung „Hübeli" in Bellach treten in Kraft nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

Teilzonenplan M 1:2000

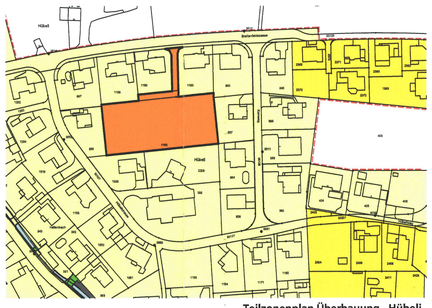
Rechtsgültiger Teilzonenplan
Bauzonenplan der Gemeinde Bellach

Orientierend

Bauzonenplan der Gemeinde Bellach

Geänderter Teilzonenplan

Orientierungsinhalt



Teilzonenplan Überbauung Hübeli NEU

Mutation

Genehmigungsinhalt

Teilzonenplan Überbauung Hübeli Mutation

Geänderter Teilzonenplan
RRB Nr..... vom .....

Orientierungsinhalt

Legende Teilzonenplan

Genehmigungsinhalt

- Wohnzone W2

Orientierungsinhalt

- RRB Nr./Jahr: Gebiet mit genehmigten Gestaltunsplan
- Gemeindegrenze
- Einfamilienhauszone E 2a
- Einfamilienhauszone E 2b
- öffentliche Gewässer
- Freihaltezone
- Hecken geschützt nach Natur- + Heimatschutzverordnung (NHV)

Gestaltungsplan M 1:500

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich A — 2-geschossig mit Attika
- Rücksprung Attika
- Baubereich B — Vorbaubereich und Überdachungen inkl. Stützen, wie Hauseingänge und Velounterstände
- Baubereich C — 1-geschossige Überdachungen inkl. Stützen
- Zufahrt Spiel- und Begegnungstrasse/ Notzufahrt Feuerwehr
- Zufahrt Einstellhalle Lage schematisch
- unterirdische Einstellhalle, definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Besucherparkplätze, definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- C — Bereich für Container, definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Gemeinschaftsbereich und Besucherparkierung halböffentlich
- privater Grünbereich
- Heckenbereich, Lage schematisch
- Baumallee zum Gemeinschaftsbereich Lage schematisch

Orientierungsinhalt

- bestehender Baum auf Nachbargrundstück