

Gestaltungsplan "Spitzallmend" mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Planaufgabe vom 22. August 2013 bis 23. September 2013

Beschlossen vom Gemeinderat Bellach mit Beschluss Nr. 1

vom 24.01.2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2014/1282

vom 12.8.2014

Der Staatsschreiber

Publiziert im Amtsblatt Nr. 33

vom 15.8.14

baderpartner
planen bauen nutzenbaderpartner AG
Tel 032 424 51 51Bühlstrasse 143
4503 Solothurn
Fax 032 424 51 50

14.06.2013

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt:

●●●●● Geltungsbereich Gestaltungsplan

--- Abstandslinie Wildbach

Baufelder 4 Geschosse + Attika

Balkonschicht

Baubereich für Einstellhalle

Private Erschliessung / Parkierung

Zufahrt Einstellhalle

Fussgängerbereich

Fusswegverbindung Stadt Solothurn

Grünflächen

Umgebungsflächen

Gestaltungsfläche Wildbach

Park- / Spielfläche

Baumbepflanzung

Orientierungsinhalt:

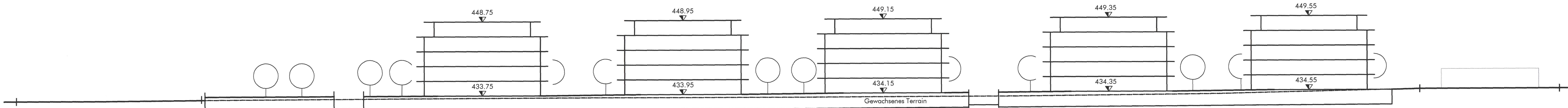
Wildbach

Kofierung Neubau

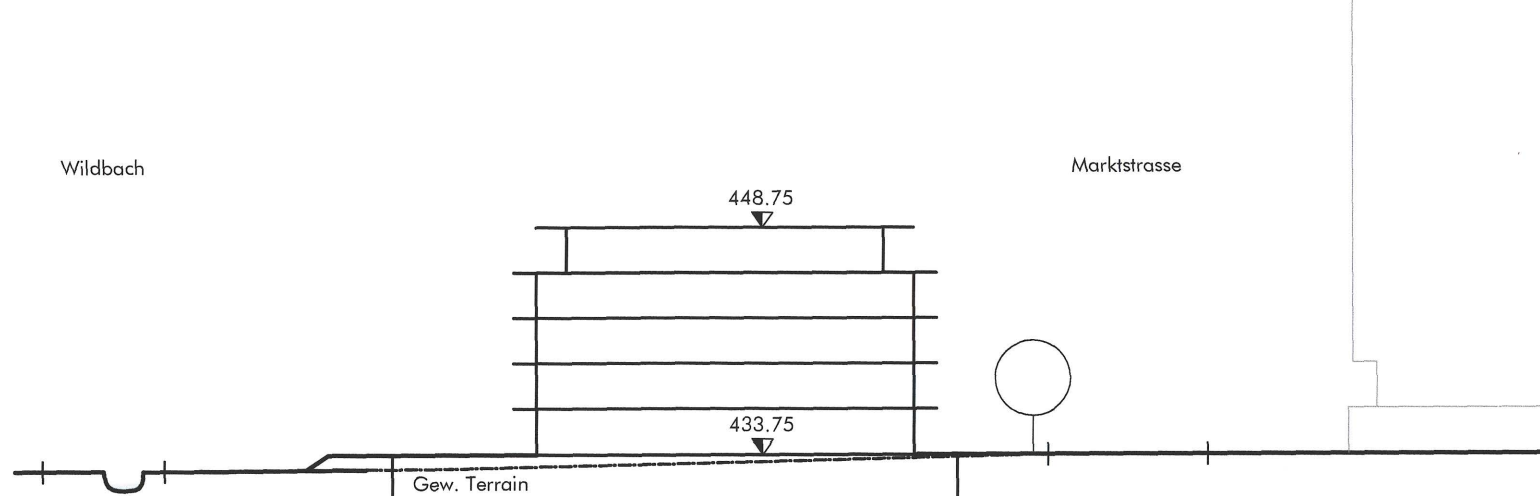
Gestaltungsplan Situation, Mst. 1:500



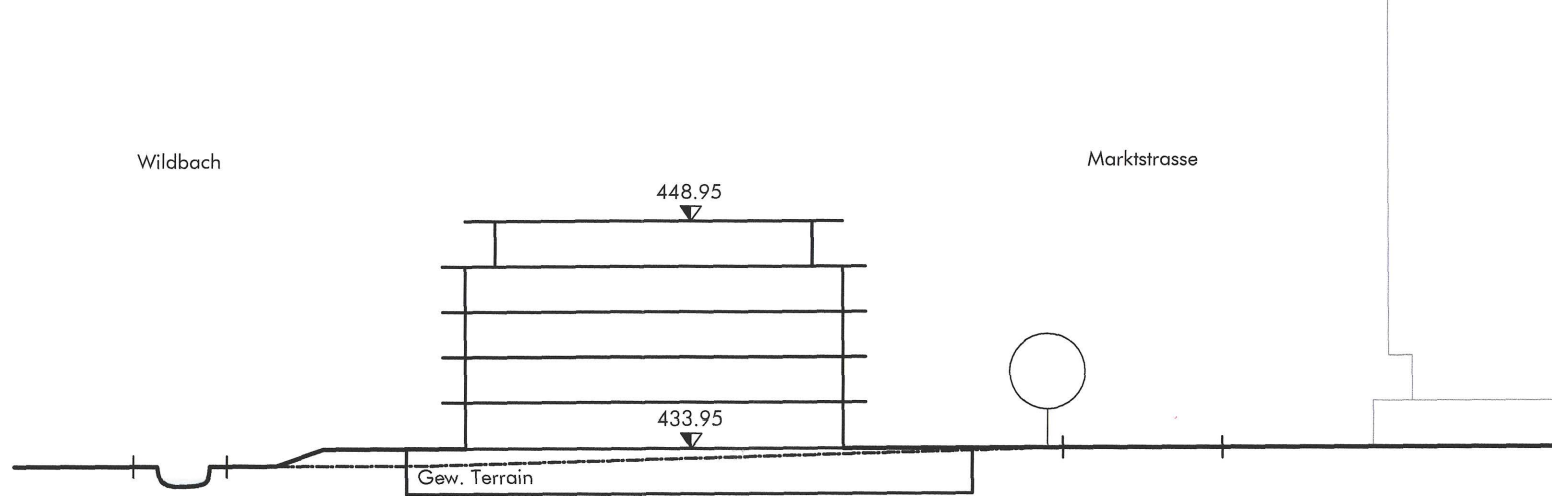
Schnitt A-A, Mst. 1:500



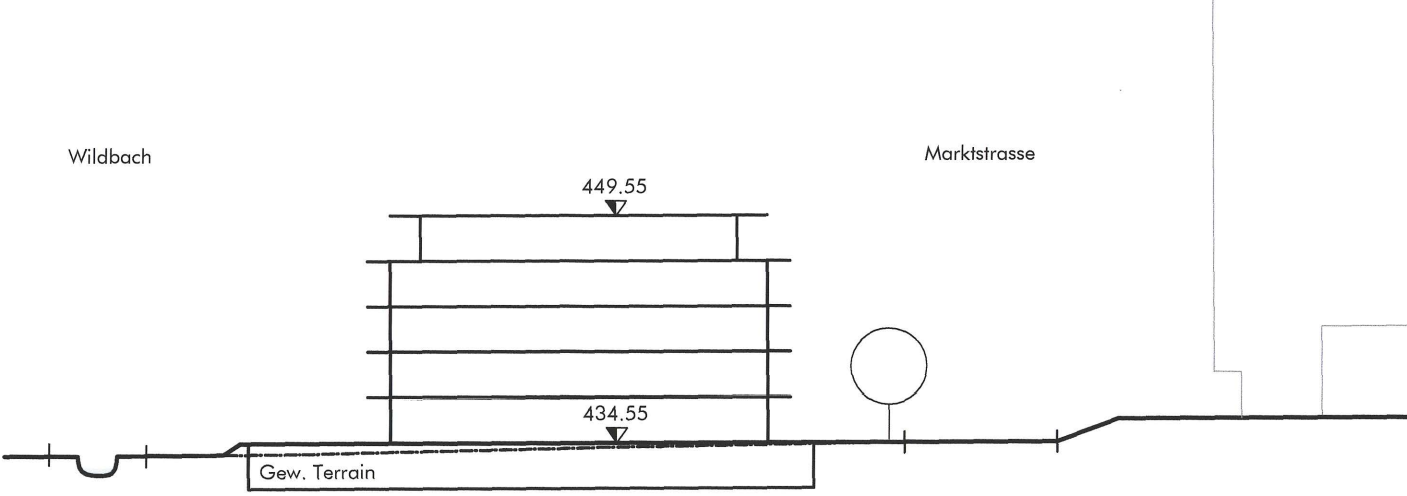
Schnitt B-B, Mst. 1:500



Schnitt C-C, Mst. 1:500



Schnitt D-D, Mst. 1:500



Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die auf die bestehende gebaute Umgebungssituation, auf die gegebenen topographischen Verhältnisse und insbesondere auch auf die vorhandene Naturgefahrensituation (Hochwasserschutz) reagiert.

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

§ 3 Nutzung
Im Bereich des Gestaltungsplanes gilt die Wohnzone W4.

§ 4 Ausnützung / Massvorschriften
Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten innerhalb der Wohnzone ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufelder und den zulässigen Geschosshöhen. Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 9'800 m² (exkl. Attika) und entspricht einer AZ von 0.75.

§ 5 Baufelder 4 Geschosse + Attika
Die Baufelder bestimmen die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten. Die Baubereiche können für Vordächer, offene Hauseingänge, Dachvorsprünge, etc. bis maximal 2.00 m überschritten werden.

Die Baufelder sind für Mehrfamilienhäuser mit 4 Normalgeschossen und einem Attikageschoss bestimmt. Das Sockelgeschoss kann wegen dem Hochwasserschutz mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain herausragen, ohne dass es an die Geschosshöhe und Ausnützungsziffer anzurechnen ist.

Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) für alle Baubereiche d.h. für 4 Normalgeschosse ohne Sockelgeschoss beträgt gesamthaft 9'800 m². Das Attikageschoss wird nach §17bis KVB nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

§ 6 Balkonschicht
Die Balkonschicht ist eine dem Baukörper vorgelagerte Schicht für ausragende oder abgestützte, offene, teilweise geschlossene oder vollständig verglaste Balkone, sowie für Wintergärten. Ausserredits sind zugelassen.

§ 7 Höhen
Aufgrund der Gegebenheiten des Hochwasserschutzes wird das Sockelgeschoss nicht an die Gebäudehöhe angerechnet resp. die Gebäudehöhe wird als Erdgeschoss-Kote gemessen. Die für die Gebäude vorgesehenen Geschosshöhen sind in den Schnitten dargestellt und gelten als orientierender Inhalt. Sie werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

§ 8 Kleinbauten
Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (z.B. für Vela/Mofa, Aufgänge Einstellhalle, Container, Gartengeräteräume, Spielplatzanlagen, Abwart, Unterhalt, etc.), die als 1-geschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände
Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmebewilligungen. Die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind in jedem Falle einzuhalten.

§ 10 Lärmschutz
Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES II resp. in einem Bereich von 25.0 m entlang des SBB-Linie in der Empfindlichkeitsstufe ES III (aufgeschütt). Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

§ 11 Private Erschliessung / Abstellplätze
Die private Fahrverkehrserschliessung und die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze entlang der Marktrasse sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Ausgestaltung und die Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Die Parkplatzanzahl richtet sich nach § 42 KVB und Anhang IV KVB. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist eine Reduktion des Parkplatzangebotes aufgrund der vorhandenen öV-Güte zu prüfen. Eine allfällige Überdeckung der Einfahrtstrassen zur Einstellhalle ist zugelassen.

§ 12 Fusswegverbindung Stadt Solothurn
Die heute bestehende Fusswegverbindung zur Stadt Solothurn (Querung Wildbach) wird in Abhängigkeit einer allfälligen Neunutzung des Grundstückes GB Solothurn Nr. 41 auch mit der Realisierung der geplanten Neuüberbauung nach Möglichkeit beibehalten. Die genaue Lage und Ausbildung wird im Baugesuchverfahren definitiv festgelegt.

§ 13 Parkierung Anwohner Marktrasse Nord
Für die Anwohner der Marktrasse Nord sind ca. 30 unterirdische Parkplätze vorzusehen. Im Baugesuch sind diese Parkplätze speziell auszuweisen und nach Realisierung im Grundbuch einzutragen. Der Ersteller bestimmt die definitive Lage und Ausbildung.

§ 14 Aussenraumgestaltung
Die verschiedenen Umgebungsflächen sind ihrer Funktion und Nutzung entsprechend differenziert und attraktiv zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Mit den jeweiligen Bauprojekten ist ein detaillierter Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der verschiedenen Aussenräume zum Inhalt hat.

Umgebungsflächen
Die Umgebungsflächen bezwecken eine attraktive Gestaltung der die Bauten umgebenden Frei- und Grünflächen und kann für Fusswege, Hauszugänge, aussenliegende Treppenabgänge, Gartensitzplätze, Spielplätze etc. durchbrochen werden.

Die Höhenlage und/oder die Detailgestaltung ist so auszubilden, dass der Schutz der Wohnbebauung vor Hochwasserereignissen soweit möglich gewährleistet ist.

Park- / Spielflächbereich
Der Park- und Spielflächbereich dient der Gesamtüberbauung als Freizeit- und Erholungsraum sowie als grössere zusammenhängende Spielfläche und ist dementsprechend auszubilden und zu gestalten.

Gestaltungsfläche Wildbach
Die Gestaltungsfläche Wildbach bezweckt die Schaffung eines erweiterten Uferbereiches für eine allfällige zukünftige Bachumleitung und Renaturierung / Revitalisierung des Wildbaches und dient zugleich auch als Ausgleichsfläche im Überflutungsbereich (Hochwasserschutz). Die Gestaltung ist auf diese Funktion hin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren. Eine zukünftige Bachumgestaltung ist gegebenenfalls in einem separaten Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und zu bewilligen.

§ 15 Naturgefahren
Mit der vorliegenden Umgebungsplanung resp. den im Gestaltungsplan dargestellten Terrainsituation wird den Anliegen seitens Naturgefahren Rechnung getragen und die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen gemäss Gestaltungsplan ist zulässig. Bei der Detailplanung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist jedoch einer möglichen Überflutungsgefahr (Restgefährdung) Rechnung zu tragen.

§ 16 Bodenschutz
Für die Realisierung der geplanten Neuüberbauung ist ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Dieses muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und gutgeheissen werden.

§ 17 Etappierung
Die Überbauung kann frei etappiert werden.

§ 18 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung 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.

§ 19 Inkrafttreten
Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes wird der Teilzonen- und Gestaltungsplan Spitzallmend (RRB Nr. 3718 vom 09.11.1993) aufgehoben.