

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 Geschosszahlen. 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 Geschosszahl 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 KBV nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

§ 6 Balkonschicht

Die Balkonschicht ist eine dem Baukörper vorgelagerte Schicht für auskragende oder abgestützte, offene, teilweise geschlossene oder vollständig verglaste Balkone, sowie für Wintergärten. Aussenreduits sind zugelassen.

§ 7 Höhen

Aufgrund der Gegebenheiten des Hochwasserschutzes wird das Sockelgeschoss nicht an die Gebäudehöhe angerechnet resp. die Gebäudehöhe wird ab Erdgeschoss-Kote gemessen.

Die für die Gebäude vorgesehenen Geschosskoten 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 Velo/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 (aufgestuft).

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

§ 11 Private Erschliessung / Abstellplätze

Die private Fahrverkehrserschliessung und die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze entlang der Marktstrasse 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 KBV und Anhang IV KBV.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist eine Reduktion des Parkplatzangebotes aufgrund der vorhandenen öV-Güte zu prüfen. Eine allfällige Überdeckung der Einfahrtsrampen 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 Marktstrasse Nord

Für die Anwohner der Marktstrasse 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- / Spielplatzbereich

Der Park- und Spielplatzbereich 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 Bachumlegung 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 Umgebungsgestaltung 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 wohnhygienischen 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.