



Gemeinde Bellach



Kanton Solothurn

## Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Mühlacker“



(Quelle: geo.admin.ch)

### Sonderbauvorschriften

25. Oktober 2018, nach Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung revidiert am 09.05.2019

Öffentliche Auflage vom 6.6.2019 bis 8.7.2019

Beschlossen vom Gemeinderat Bellach

am 21.5.2019

Der Gemeindepräsident:

*[Signature]*

Der Gemeindeverwalter:

*[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

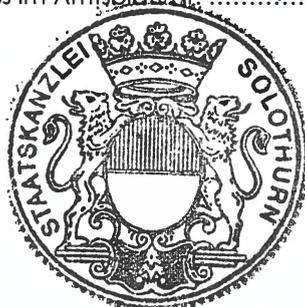
mit RRB Nr. 2019/1483

vom 24. September 2019

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 42 vom 18.10.19

Der Staatsschreiber:

*[Signature]*



## **§1 Zweck**

Der Gestaltungsplan Mühlacker bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten dichten Wohnüberbauung. Die angrenzende Grünzone mit Hochstammobstbäumen wird gebührend berücksichtigt und ins Konzept miteinbezogen, so dass ein Durchfliessen der Landschaft von Norden nach Süden in diesem Raum erlebbar bleibt.

## **§2 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichneten Perimeter. Der Plan umfasst die Parzellen GB Nrn. 2365, 2445 und 2396. Das Gebiet Mühlacker liegt in der Wohnzone 2-geschossig (§ 16 ZR) mit besonderen Bestimmungen und ist überlagert von einer Gestaltungsplanpflicht. Ein Teilbereich der Parzelle GB Nr. 2445 ist der Grünzone (§ 35 ZR) zugeteilt. Für die Parzelle GB Nr. 2396 gelten die Vorschriften der Spezialzone Back- und Pulverhaus (§ 30 ZR).

## **§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach sowie einschlägiges übergeordnetes Recht.

## **§ 4 Generelle Bestimmungen für die Baubereiche**

- <sup>1</sup> Die Überbauung mit ihren Freiräumen soll letztlich als Ensemble wahrgenommen werden. Zu diesem Zweck sind die Bauten in den 3-geschossigen als auch den 2-geschossigen Baubereichen hinsichtlich Gestaltung, Farbe und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Umsetzung dieser Vorschrift ist im Baugesuchsverfahren sicherzustellen.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser und 2-geschossige Einfamilienhäuser sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, deren Bauweise der W2 angepasst ist (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.).
- <sup>3</sup> Im Baubereich für 1-geschossige Nebenbauten sind unbewohnte Neben- und Abstellräume, Unterstände und Garagen zugelassen.
- <sup>4</sup> Die Baubereiche bezeichnen die maximale zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten.
- <sup>5</sup> Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Die Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ist zu priorisieren. Wird keine Anlage ausgeführt, müssen die Dachflächen extensiv begrünt werden, so dass eine Retention gewährleistet wird.
- <sup>6</sup> Attikageschosse sind nicht zugelassen, weder bei den 2- noch 3-geschossigen Bauten.

## **§ 5 Baubereich für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser**

- <sup>1</sup> Kleinbauten (max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, 1-geschossig) können durch die Baubehörde ausnahmsweise ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Das oberste Geschoss muss nicht als Attikageschoss gemäss § 17<sup>ter</sup> KBV ausgebildet werden. Bei den 3-geschossigen Bauten ist das oberste Geschoss jeweils als Teilgeschoss auszubilden. Die maximale zulässige Fläche des Teilgeschosses im Vergleich zum Normalgeschoss beträgt 80%.
- <sup>3</sup> Materialisierung, Farbgebung der Gebäude und die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gebäude in den Baubereichen für 3-geschossige Bauten sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen. Die Materialisierung orientiert sich dabei am Standard Minergie ECO. Naturnahe Baustoffe werden priorisiert.

## **§ 6 Baubereich für 2-geschossige Einfamilienhäuser**

- <sup>1</sup> Analoge Bestimmung für diesen Bereich wie § 5 Abs. 3.

## **§ 7 Bereich für Parkierung und Entsorgung**

Die genaue Lage und das Ausmass des Bereichs werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungsweisend. Nach Möglichkeit ist der Bereich versickerungsfähig auszubilden.

## **§ 8 Spezialzone „Back- und Pulverhaus“ SBP**

Für die Spezialzone „Back- und Pulverhaus“ SBP gilt die Grundnutzung nach Zonenreglement.

## **§ 9 Generelle Bestimmungen für die Grünzone und Grünbereiche MFH sowie EFH**

- <sup>1</sup> Die Grünzone und die beiden Grünbereiche (MFH und EFH) sollen als aufeinander abgestimmt wahrgenommen werden und ähnliche naturnahe Elemente / Qualitäten aufweisen.
- <sup>2</sup> Die Grünzone und der Grünbereich MFH sollen als ein gemeinsamer Freiraum gestaltet werden.

## **§ 10 Grünzone**

Für die Grünzone gilt die Grundnutzung nach Zonenreglement.

Die Grünzone bildet ein integratives Element für das ganze Quartier über den Planungssperimeter hinaus. Die hohe Qualität im Ensemble mit dem Ofenhaus soll sichergestellt werden. Die Bepflanzung mit Obstbäumen ist aufrecht zu erhalten. Im Rahmen der Möglichkeiten ist die Quartierbevölkerung in die Bewirtschaftung einzubeziehen. Die Grünzone soll als naturnahes Element die Qualität im Quartier steigern.

## **§ 11 Grünbereich MFH**

- <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40 %.
- <sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah und ohne grössere versiegelte Fläche zu erfolgen. Die Grünflächen sind als Magerwiesen zu gestalten. Die verschiedenen Umgebungsflächen sind in ihrer Funktion und Nutzung zu differenzieren und attraktiv zu gestalten, wobei ausschliesslich einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu wählen sind.
- <sup>3</sup> Das Anlegen eines unversiegelten Wegenetzes für Fuss- und Radweg ist im gesamten Grünbereich zugelassen.
- <sup>4</sup> Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Kleinbauten und Anlagen, welche diesen Nutzungen dienen, sind ebenfalls zugelassen.

## **§ 12 Grünbereich EFH**

- <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40 %.
- <sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah und ohne grössere versiegelte Fläche zu erfolgen. Die verschiedenen Umgebungsflächen sind in ihrer Funktion und Nutzung zu differenzieren und attraktiv zu gestalten, wobei ausschliesslich einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu wählen sind.

## **§ 13 Umgebungsgestaltungsplan**

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin sind mindestens folgende Inhalte aufzuzeigen:

- Nachweis der Grünflächenziffer
- Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
- Lage, Gestaltung und Materialisierung des Wegenetzes
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Kleinbauten
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche eingeschlossen der Spielbereiche für Kinder
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
- Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
- Pflege- und Unterhaltungskonzept

Bei der Erarbeitung der einzelnen Umgebungsgestaltungsplänen ist wiederum der angestrebten Erscheinung als Ensemble Rechnung zu tragen.

## **§ 14 Erschliessung**

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Selzacherstrasse über die neu zu erstellende öffentliche Erschliessungsstrasse in die Einstellhalle und zu den Einfamilienhäusern. Zu den im Plan bezeichneten Besucherparkplätzen erfolgt die Erschliessung über die Oberbellacherstrasse.

## **§ 15 Rampe zur Einstellhalle**

Am nördlichen Ende der öffentlichen Erschliessungsstrasse ist eine einspurigen Rampe als Zufahrt in die Einstellhalle zu erstellen. Die Rampe ist nach Möglichkeit überdeckt auszubilden. Vor der Rampe ist ein Warteraum für ein Motorfahrzeug vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

## **§ 16 Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Parkierung für die Bewohner der 3-geschossigen Bauten erfolgt unterirdisch in der Einstellhalle. Diejenige für die Einfamilienhäuser erfolgt jeweils in der nord-westlichen Parzellenecke innerhalb des Baubereichs für 1-geschossige Nebenbauten. Die oberirdisch angelegten Parkplätze an der Oberbellachstrasse dienen der Besucherparkierung. Deren Verfügbarkeit ist sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Das Nachrüsten aller unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.
- <sup>3</sup> Die Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend ist die KBV §42 mit Anhang III.
- <sup>4</sup> In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden Norm. Die Anzahl und Lage der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## **§ 17 Grenz- und Gebäudeabstände**

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand zwischen den Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanes sowie die Grenzabstände bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit).
- <sup>2</sup> Die Grenzabstände gegenüber nicht in den Gestaltungsplan einbezogenen Nachbargrundstücken müssen gemäss KBV §22 in jeden Fall eingehalten werden.

## **§ 18 Energie**

Die Realisierung der Bauten mit einer über die SIA Norm 380/1 hinaus optimierten Energieeffizienz gemäss Minergie P Standard ist anzustreben, wobei alternative Belüftungskonzepte zulässig sind. Projekte mit nachhaltigen Energiekonzepten wie z.B. Photovoltaik, solarthermische Anlagen, Erdsonden-Wärmepumpen, Speicherheizung usw. sind prioritär zu behandeln.

## **§ 19 Entwässerung**

- <sup>1</sup> Unversetztes Regenwasser von Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- <sup>2</sup> Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht.

## **§ 20 Bodenschutz**

- <sup>1</sup> Es ist ein übergeordnetes Bodenschutzkonzept gemäss Merkblatt „Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept) für alle Baubereiche zu erarbeiten. Dieses muss vor Erteilung einer Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.
- <sup>2</sup> Die Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung gemäss Merkblatt „Anforderungen an ein Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung(BBB) zu begleiten.
- <sup>3</sup> Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

### **§ 21 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck des Plans nicht entgegenstehen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarrechtlichen Interessen nicht verletzt werden.

### **§ 22 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.