

Sonderbauvorschriften

Genehmigung

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bellach folgende mit dem Gestaltungsplan «Wohn- und Werkpark» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan «Wohn- und Werkpark» schafft die Voraussetzung für die angemessen verdichtete und insbesondere in Bezug auf die Einbettung in die umliegenden Strukturen, auf die Siedlungs- und Wohnqualität und auf eine möglichst attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung qualitätsvolle Bebauung und zweckmässige Erschliessung des Grundstücks GB Bellach Nr. 451 mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der inplan AG (Stand 29. August 2025).
- ² Das Richtprojekt (inplan AG, 29. August 2025) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als richtungsweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 2 Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach (RRB Nr. 2019/303) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG / BAUBEREICHE / WEITERE BEREICHE

§ 4 Nutzungen

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen sowie nichtstörende oder höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erd- und im 1. Obergeschoss sind nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (keine privaten Nutzungen) zulässig. Im 2. Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen erlaubt.
- ² Es sind nur Nutzungen zulässig, welche auf dem Blumenweg keine übermässigen Lastwagenfahrten generieren.
- ³ Für die künftigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gilt jeweils die Bewilligungspflicht.

§ 5 Baubereich / weitere Bereiche

- ¹ Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb des ausgewiesenen «Baubereiches Wohn- und Gewerbebau» zulässig. Dieser Baubereich definiert die maximale Ausdehnung der Hochbaute. Das 2. Obergeschoss weist südseitig einen Rücksprung (Terrassen) von 4 m, ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen nord-, west- und ostseitig um maximal 1.2 m auskragend und darf dort um dieses Mass über den Baubereich hinausragen.
- ² Der Bereich «interne Verkehrserschliessung» dient in erster Linie der Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Zweiradverkehr sowie zur Parkierung.
- ³ Der «Grünbereich» ist halböffentlich und dient dem Aufenthalt bzw. als Spielfläche für die Bewohnenden. Er ist vorwiegend als Rasenfläche/Wiese zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Gräsern im Sinne einer Fortsetzung der westlich bestehenden Bäume zu bepflanzen. Ebenfalls dient dieser der Versickerung (u. A. mit zwei Sickermulden). Weitere gestalterische Elemente (z. B. Böschungen, Fussweg oder ähnlich) sind zulässig. Die detaillierte Grünraumgestaltung erfolgt im Rahmen des Bauseuchverfahrens. Dem Aufenthalt dienende Kleinbauten und Anlagen (z. B. Sitzgelegenheiten oder ähnlich) sind zulässig. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft.

§ 6 Massvorschriften

- ¹ Es gelten folgende Massvorschriften:
Maximal drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss und ohne Untergeschoss
- ² Es ist nur ein Flachdach oder schwach geneigtes Pultdach mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Das Flachdach ist, ausser der für Solaranlagen genutzten Flächen, vollständig extensiv zu begrünen.

§ 7 Gestaltung und Qualitätssicherung

- ¹ Es erfolgt eine harmonische Gestaltung vorwiegend in Holzbauweise. Aus architektonischer Sicht hat sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen bzw. ins Quartierbild zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.
- ² Die Fassaden sind in Holzschalung und Steinwollplatten in farblicher Holz-Naturoptik zu erstellen. Das Tragwerk wird in Holz konstruiert. Das Treppenhaus, der Liftschacht und die Bodenplatte werden aus Beton gebaut.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, vor Ort zu bemustern und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- ⁴ Der Bereich «interne Verkehrserschliessung» ist sickerfähig auszugestalten (z. B. Sickerverbundsteine) und in den Randbereichen mit einheimischen, standortgerechten Gräsern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen / zu gestalten. Dabei sind entlang dem Blumenweg Hochstammbäume zu pflanzen, welche die Sicht auf die Strasse möglichst wenig einschränken.

§ 8 Gebäude- und Grenzabstände

- ¹ Die Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- ² Gegen Süden bemisst sich der massgebende Grenzabstand nach § 24 Abs. 1 KBV.
- ³ Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9 Erschliessung

- ¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den Fuss- und Zweiradverkehr ab dem Blumenweg über den Bereich «interne Verkehrserschliessung».

§ 10 Abstellplätze / Parkierung

- ¹ Die Parkierung von Autos erfolgt oberirdisch in den Bereichen «Parkplätze» (4 Parkplätze für die Bewohnenden, 8 Parkplätze für das Gewerbe sowie 4 Besucherparkplätze).
- ² Abstellplätze für Zweirädern sind in Genügender Anzahl im Gebäudeinnern in einem Abstellraum zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Es gelten die Normen SN 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).
- ³ Für Elektroautos und E-Bikes sind Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z. B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) sind Abstellplätze vorzusehen.

§ 11 Minimale Sichtzonen

- ¹ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die Einhaltung der minimalen Sichtverhältnisse bei den Ausfahrten auf den Blumenweg nachzuweisen.

§ 12 Infrastrukturanschlüsse

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaften zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 13 Abfallentsorgung / umweltgefährdende Stoffe

- ¹ Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich «Abfallentsorgung» zu erfolgen. Dieser Bereich kann überdacht werden.
- ² Mit dem Baugesuch ist neben der Gestaltung der Entsorgungsstelle auch der Nachweis zu erbringen, dass für die Abfallcontainer genügend Fläche an sinnvoller Lage vorgesehen ist.
- ³ Sollten sich auf dem Projektareal Betriebe ansiedeln, welche in Bezug auf die Art oder Menge der erzeugten Abfälle bzw. in Bezug auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ausserordentlich sind, sind die Abfallentsorgung bzw. der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen im Rahmen des jeweiligen Bewilligungsverfahrens zu regeln.

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Bellach.
- ² Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Bellach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.
- ³ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von Parkfeldern, Vorplätzen ist mittels versickerungsfähiger Oberfläche und über die Schulter in eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- ⁴ Das Dach- und Terrassenwasser ist in erster Linie über Flachmulden mit Bodenpassagen versickern zu lassen. In geologisch begründeten Fällen ist das anfallende Niederschlagswasser via neue Sauberwasserleitung in den Busletenbach zu leiten.

§ 15 Naturgefahren und Oberflächenabfluss

- ¹ Die einschlägigen SIA-Normen (insbesondere auch die SIA 261 und SIA 261/1) sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
- ² Im Bereich des Baukörpers ist das Terrain gegenüber dem Niveau des Blumenweges um mindestens 25 cm anzuheben.

§ 16 Störfallvorsorge

- ¹ Es sind keine empfindlichen Einrichtungen zulässig (Kindertagesstätten, Altersheime, Beherbergungsstätten usw.).
- ² Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuierung (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.
- ³ Für die zu dämmenden Fassadenteile ist bahnseitig Steinwolle als Dämmmaterial zu verwenden.
- ⁴ Bahnseitig sollten möglichst wenige Öffnungen vorgesehen werden, die zudem möglichst klein bleiben und nach Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen. Dies ist im Rahmen des Bauprojektes zu prüfen.
- ⁵ Innerhalb von 55 m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.

- 6 Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
- 7 Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.

§ 17 Lärm

- 1 Sollten im Gestaltungsplanperimeter - zum aktuellen Zeitpunkt noch unbekannte - massgebende Lärmquellen entstehen, ist für diese Lärmquellen im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten. Auch in Bezug auf die künftigen Nutzungen im Erd- bzw. Obergeschoss steht es der zuständigen Baubehörde frei, bei Bedarf im jeweiligen Baugesuchverfahren ein Lärmgutachten einzufordern. Grundsätzlich haben sich diese künftigen Nutzungen betreffend Lärm gegenüber den umliegenden Wohnnutzungen sensibilisiert zu verhalten.

§ 18 Energie

- 1 Das Gebäude hat einen Minergie-Standard zu erfüllen. Beheizt wird das ganze Gebäude mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche durch Strom aus einer Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach angetrieben wird.
- 2 Als Heizsystem werden in den Gewerberäumen Luftherhitzer und in den Wohnungen ein Bodenheizungskreis eingesetzt (jeweils mit der Möglichkeit, die Räume auch zu kühlen).

§ 19 Lichtemissionen

- 1 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) anzuwenden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden, das zu Grunde liegende Konzept erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 08.01. bis 06.02.2026

Beschlossen vom Gemeinderat Bellach

Bellach, 09.12.2025

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2026/1131 vom 22.06.2026

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt vom 14.08.2026

Der Staatsschreiber:

