

EINWOHNERGEMEINDE BELLACH

SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN TURBENLOCH

Die Einwohnergemeinde Bellach setzt gemäss Art. 13 des Baureglementes den Zonen- und Gestaltungsplan Turbenloch nach Genehmigung durch die Einwohnergemeinde und den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Sie erlässt hierzu die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Zonen- und Gestaltungsplan Turbenloch und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften sind im Bereich des rot umrandeten Gebietes gültig.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Dem Zonen- und Gestaltungsplan liegen das Baureglement der Gemeinde Bellach und das Normalbaureglement für die Gemeinden des Kantons Solothurn von 1959/63/71 zu Grunde. Die Bestimmungen der speziellen Bauvorschriften Turbenloch gelten vor denjenigen der kommunalen und kantonalen Reglemente.

Art. 3 Zonen

3.1 Kernzone

- 3.1.1. Sie bezweckt einen Schutz des baulichen Bestandes zur Wahrung des Ortsbildes. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und ruhige Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Insbesondere sind Garagen, die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, ausdrücklich verboten.
Bei Umbauten sind die bestehenden Baukörper und Dachformen zu erhalten. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen.
- 3.1.2. Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen.

3.2. Landwirtschaftszone

Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

3.3. Schutzgebiete

3.3.1. Sie dienen dem Schutz von Wasserläufen und Baumgruppen und sind unüberbaubar.

3.4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Es dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Vorschriften der Zone W 3.

3.5. Wohnzone W 3

3.5.1. Bauten und Vorbauten dürfen nur innerhalb der im Plan eingezeichneten und vermassten Gestaltungsbaulinien erstellt werden.

3.5.2. Die Ausnutzungsziffer darf innerhalb der einzelnen Grundstücke 0.62 nicht überschreiten.

3.5.3. Verhindert der ungünstige Verlauf einer Grenze die zweckmässige Ueberbauung oder Benützung eines Grundstückes, kann der Gemeinderat auf Antrag eines Beteiligten und nach Anhören der übrigen Beteiligten die Grenze durch Flächenabtausch neu festsetzen. Er bestimmt auch allfällige Geldausgleiche und Entschädigungen und nimmt die Kostenverteilung vor.

3.5.4. Die maximale Sockelhöhe ab gewachsenem Terrain bis UK Kellerdecke darf 1.00 m nicht überschreiten. Bei schwieriger Topographie wird durch die Baukommission eine ideelle Geländefläche festgelegt, ab welcher die Sockelhöhe in diesem Falle zu messen ist. Für die Bauten im Bereiche des Hofweges ist eine Sockelhöhe von 1.50 m ab Strassenkote Hofweg gestattet. Im Sockelgeschoss sind keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen erlaubt.

3.5.5. Es sind nur Flachdächer erlaubt. Als überragende Teile sind gestattet: Kamine, Entlüftungsrohre, Lichtkuppeln und Aufbauten mit minimaler Höhe für Liftumlenkrollen. Die Liftmotoren sind im Keller zu plazieren.

3.5.6. Zu jeder Wohnung ist ein Autoabstellplatz bereitzustellen. 2/3 dieser Plätze sind überdeckt, in Garagen oder Einstellhallen vorzusehen. Die im Gestaltungsplan festgehaltenen Autoabstellplätze sind als Richtlinien aufzufassen. Zusätzlich sind 20 % der Gesamtzahl als Parkplätze für Besucher zu erstellen.

3.5.7. Innerhalb der Zone sind genügend Kinderspielplätze zu erstellen. Die Spielfläche soll wenigstens 20 % der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen betragen.

3.5.8. In der Wohnzone W 3 sind nur Wohnbauten zulässig. Insbesondere sind auch Gaststätten, Verkaufsläden und Kleingewerbe nicht erlaubt. - Das Halten von Nutztieren und die Errichtung von Stallungen und Schöpfen sind untersagt.

3.6. Zone für ruhiges Gewerbe

3.6.1. Es sind gewerbliche Bauten mit nicht störenden Betrieben zulässig. Verboten sind insbesondere alle Betriebe, die starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verursachen, Garagen, die dem Betrieb eines Automobilge-

werbes dienen, sowie Werkhöfe von Bauunternehmern.

3.6.2. Bezüglich der Bauvorschriften untersteht diese Zone den Bestimmungen der Wohnzone W 3.

3.6.3. Es sind nur Abwartwohnungen gestattet.

3.7. Gewerbezone

3.7.1. Es sind nicht wesentlich störende Gewerbe- und Industriebauten zulässig. Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Ausübung des Eigentumsrechtes aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

3.7.2. Der Grenzabstand muss die Hälfte der Dachgesimshöhe, mindestens aber 2.00 m betragen. Der Gebäudeabstand muss dem Mittel der Dachgesimshöhen der benachbarten Bauten entsprechen, mindestens aber 4.00 m. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.00 m. Für einzelne Bauteile sind Ausnahmen gestattet, wenn die Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt werden.

3.7.3. Es sind nur Abwartwohnungen gestattet.

3.8. Geschäftszone

3.8.1. Die Geschäftszone ist eine gemischte Zone für Wohn- und Geschäftshäuser. In ihr sollen die dem Quartier dienenden zentralen Funktionen erfüllt werden. Zulässig sind Wohnungen, Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe sowie ruhiges Kleingewerbe. Insbesondere sind Garagen, die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, ausdrücklich verboten.

3.8.2. Bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist der Weiterbestand gewährleistet. Eine angemessene Erweiterung ist nur möglich, wenn die durch den Betrieb erzeugten Immissionen mit der Erweiterung nicht grösser werden.

Die gesamte Höhe von Bauten in der Geschäftszone, gemessen vom mittleren Strassenniveau bis Oberkante oberstes Geschoss darf 10 m nicht überschreiten.

Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Bauten gestattet. Dachausbauten sind gänzlich untersagt.

Bezüglich der Bauvorschriften untersteht die Geschäftszone den Vorschriften der Wohnzone W 3.

Art. 4 Aesthetische Anforderungen

4.1. Sämtliche Bauten haben sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Farbgebung und der Materialwahl in die Gesamtkonzeption einzufügen.

4.2. Die Gestaltung der Umgebung, inkl. eventueller Einfriedungen hat nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. In den Wohnzonen sind Einfriedungen untersagt.

Art. 5 Allgemeines

- 5.1. Die Baukommission darf Baugesuche, welche dem Sinn des Zonen- und Gestaltungsplanes und der speziellen Bauvorschriften nicht entsprechen und den angestrebten Charakter der Bebauung stören würden, nicht genehmigen, sondern hat sie im Sinne einer Anpassung zurückzuweisen.
- 5.2. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der Baubehörde, die gegebenenfalls ausgewiesene Fachleute als Experten zuziehen kann.

Oeffentliche Auflage vom 12. JULI 1973 bis 13. AUG. 1973

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Bellach mit Beschluss Nr.

4512 Bellach, -4. DEZ. 1973

Der Ammann: Der Gemeindegeschreiber:

Wäggi

Hahn

Genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung am: 29. JAN. 1974

4512 Bellach, -4. APR. 1974

Der Ammann: Der Gemeindegeschreiber:

Wäggi

Hahn

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 3647

4500 Solothurn, 21. JUNI 1974

Der Staatsschreiber:



Dr. Max Gygis