

EINWOHNERGEMEINDE BELLACH

Spezielle Bauvorschriften Grederhöfe

Die Einwohnergemeinde Bellach erwägt:

Das Gebiet der Grederhöfe, dessen Begrenzung sich aus dem zu erlassenden speziellen Bebauungsplan ergibt, kann nach dem bisherigen Zonenplan dreigeschossig überbaut werden. Die gleichmässige dreigeschossige Ueberbauung würde zu einem ästhetisch unbefriedigenden monotonen Quartier führen.

ist gewillt: von mehr als 50 cm Höhe zählen als volles Stockwerk.

diesen möglichen Misständen vorzubeugen und dafür zu sorgen, dass die Grundstücke GB Bellach Nr. 93/881/1186/1188 - 1194/95/1099/836/94 nach einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption erstellt werden. Die günstigere Ueberbaumungsmöglichkeit verlangt aber zusätzliche Vorschriften, an die sich die Grundeigentümer zu halten haben.

genehmigt:

den speziellen Bebauungsplan Grederhöfe mit den folgenden, dazugehörigen

speziellen Bauvorschriften

§ 1 Grünzone

Die grün eingetragenen Flächen werden zu Gunsten der Gemeinde für zukünftige öffentliche Bauten oder als Grünfläche reserviert und den einschlägigen Artikeln des Baureglementes der Gemeinde Bellach unterstellt. Gebäude dieser Zone dürfen höchstens 2 Stockwerke aufweisen.

Das kantonale Recht bestimmt die Möglichkeiten und den Zeitpunkt der Enteignung des Landes durch die Gemeinde, wenn der private Grundeigentümer dem Begehren der Gemeinde um Abtretung des Bodens nicht freiwillig entspricht. Der Gemeinderat wird ermächtigt, auf die Grundfläche z.G. der Gemeinde für das Gemeinschaftszentrum (Läden, Restaurant, Saal, Freizeitwerk, ev. Markt) zu verzichten, wenn dieses Land privat zweckentsprechend überbaut und gestaltet, sowie mit den erforderlichen Baumgruppen versehen wird.

§ 2 Wohnzone

Das ganze übrige Gebiet des speziellen Bebauungsplanes der Grederhöfe wird der Wohnzone zugeteilt, in der die Ansiedlung von Industrie und störenden Gewerben sowie von Tankstellen verboten ist.

§ 3 Projektierungszone Autobahnzubringerstrasse

Das Gebiet der allfälligen Autobahnzubringerstrasse wird als Projektierungszone erklärt und mit einem vorläufigen Bauverbot belegt. Nach Vorliegen der definitiven Strassenprojekte wird diese Zone nochmals öffentlich aufgelegt.

§ 5 Hausbaulinien

Die Ueberbauung der Wohnzone hat sich nach dem speziellen Bebauungsplan zu richten. Gebäulichkeiten dürfen nur innerhalb der Hausbaulinien erstellt werden. Die Gebäudegrundfläche darf nicht mehr als die durch die Hausbaulinien eingerahmte Fläche betragen.

Vorstehende Gebäudeteile (Balkone etc.) werden voll zur Gebäudegrundfläche zugerechnet.

§ 6 Höhe und Stellung der Bauten

Die maximale Höhe und die Stellung der Bauten ergeben sich aus dem speziellen Bebauungsplan.

Gebäudesockel von mehr als 50 cm Höhe zählen als volles Stockwerk.

§ 7 Dachform und Dachaufbauten

Die Gebäude dürfen nur Flachdächer aufweisen. Die Baukommission kann Ausnahmen nur auf Empfehlung der in § 21 genannten Spezialkommission zulassen.

Attikageschosse oder andere Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Zulässig sind Liftaufbauten, soweit sie zur Bedienung des obersten Wohngeschosses erforderlich sind.

§ 8 Aufzüge

In den Gebäuden mit über 2 Stockwerken sind genügend dimensionierte Liftanlagen einzubauen. Die Entleerungszeit der Gebäude ohne die 3 untersten Stockwerke darf höchstens 15 Minuten betragen. In Gebäuden mit 9 Stockwerken muss pro Treppenhaus 1 Lift eine Kabinengrösse von 0.90 x 2.00 m aufweisen (Tragbahre). Wo mehrere Lifte zu einer Gruppe vereinigt sind, ist eine automatische Gruppensteuerung, aussen abwärts sammelnd, vorzusehen.

§ 9 Schächte

Luft- und Aufzugsschächte, die durch mehrere Stockwerke führen, sind feuersicher zu erstellen.

10. Feuersicherheit

Bei 3- und mehrstöckiger Bauten sind die einzelnen Treppen durch Brandabschnitte zu trennen. Der Abstand der Brandmauern darf im Maximum 25 m betragen.

Für Bauten mit 9 Geschossen sind über die zur Feuersicherheit nötigen Massnahmen (insbesondere über die Ausbildung der Treppenanlage) die Weisungen des Kant.

Baudepartementes einzuholen. Dieses legt die Weisungen nach Anhören der kant. Gebäudeversicherungsanstalt fest.

§ 11 Schallisolation

Der Isolation von Lärmübertragung im Innern der Gebäude ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Wohnungstrennwände, Treppenhausabschlusswände sowie Decken und Böden gegen die Nachbarwohnung haben eine Luftschalldämmung von mindestens 50 Dezibel aufzuweisen.

§ 12 Kehrrichtbeseitigung

Bei den 9- und mehrgeschossigen Bauten sind entlüftete Kehrrichtabwurfsschächte einzubauen.

§ 13 Finanzierungsausweis, statischer Nachweis, Tragfähigkeit des Bodens

Bei den 9-geschossigen Bauten ist mit der Baueingabe ein Finanzierungsnachweis beizubringen. Ferner ist vor der Abnahme des Schnurgerüstes ein statischer Nachweis und ein solcher über die Tragfähigkeit des Baugrundes abzuliefern.

§ 14 Aesthetische Anforderungen

Sämtliche Bauten haben sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Farbgebung und Materialverwendung einwandfrei in die Gesamtkonzeption einzufügen. Die Gestaltung der Umgebung hat ebenfalls nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Auf die Wetterbeständigkeit der Aussenmauern ist besonders zu achten.

§ 15 Abstellen von Motorfahrzeugen

Das Abstellen von Motorfahrzeugen ist im ganzen Gebiet des speziellen Bebauungsplanes nur auf den speziell bezeichneten Flächen zulässig. Die Abstellstreifen werden jeweils gleichzeitig mit der Strasse durch die Gemeinde erstellt. Die Kosten derselben gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 16 Einstellplätze

Oberirdische Garagen sind im Gebiet des speziellen Bebauungsplanes nicht erlaubt. Für jeden 5. Einwohner ist ein Einstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle zur Verfügung zu stellen.

Die Berechnung der Einwohnerzahl erfolgt gleich wie für die Luftschutzbauten. Für die Einstellhallen ist nur die parallel der öffentlichen Strasse eingezeichnete Baulinie massgebend.

Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die nötigen Einstellplätze gleichzeitig mit dem Bau der Wohngebäude erstellt werden.

§ 17 Einfriedigungen

Längs der Kantonsstrasse ist nach den Weisungen der Baukommission vor dem Bezug der Gebäude ein einheitlicher Zaun zu erstellen. Die daraus entstehenden Kosten hat der Grundeigentümer zu tragen. Im ganzen übrigen Gebiet des speziellen Bebauungsplanes sind Einfriedigungen mit Ausnahme des Schutzes der Oeffnung der Einstellhallen unzulässig.

§ 18 Rasenflächen und Bepflanzungen

Alle nicht überbauten Flächen der Wohnzone, in denen nicht spezielle Kinderspielplätze, Ruheplätze usw. angelegt werden, sind vom Bauherrn auf seine Kosten mit Bäumen, Sträuchern, Wegen und Rasen zu versehen. Die offene Rasenfläche muss mindestens 50 % des nicht überbauten Grundes jeder Liegenschaft betragen.

Ausnahmen kann die Baukommission nur auf Antrag der in § 21 genannten Spezialkommission zulassen.

Sämtliche Weganlagen sind allen Personen zugänglich. Ein entsprechendes Recht hat der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Baubewilligung z.G. der Gemeinde als Dienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB im Grundbuch eintragen zu lassen.

§ 19 Nutztiere, Schöpfe

Das Halten von Nutztieren und die Erstellung von Kleintierstallungen und Schöpfen ist im Gebiet des speziellen Bebauungsplanes verboten.

§ 20 Zugänge

Der Zugang zu den einzelnen Hauseingängen hat durch Wege von einer Minimalbreite von 2,50 m zu erfolgen. Der Unterbau der Zugangswege ist nach den Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Bellach zu erstellen.

§ 21 Spezialkommission

Sämtliche Gesuche für die Ueberbauung der Grederhöfe sind von einer Spezialkommission, bestehend aus dem Präsidenten der Baukommission und zwei vom Gemeinderat gewählten, fachlich gut ausgewiesenen Architekten, die in Bellach weder Wohn- noch Geschäftssitz haben, zu beurteilen.

§ 22 ergänzende Vorschriften

Als ergänzende Vorschriften gelten das Gemeindebaureglement und das kant. Normalbaureglement.

§ 23 Inkrafttreten

Der spezielle Bebauungsplan Grederhöfe und die vorliegenden Vorschriften treten mit der Veröffentlichung des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 1.5.1962

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 4281 genehmigt.

- § 24 Den einzelnen Wohnbauten werden gemeinsame Spielplätze zugeordnet. Sie sind den Eigentümern der Wohnbauten proportional den Wohnflächen im Miteigentum zuzuteilen. Der Unterhalt der Spielplätze ist im gleichen Verhältnis von den betreffenden Eigentümern zu tragen und vertraglich zu regeln.
- § 25 Die Spielwiese 1 wird der Gebäudegruppe 1 zugeteilt. Sie umfasst zwei 9-geschossige Gebäudetypen B 2 und einen zweigeschossigen Gebäudetyp B 3. Die Spielwiese 2 wird der Gebäudegruppe 2 zugeteilt. Sie umfasst einen 6-geschossigen Gebäudetyp B 1, einen 9-geschossigen Gebäudetyp B 2 und einen 2-geschossigen Gebäudetyp B 3.
- § 26 Für die Spielplätze der bereits ausgeführten Ueberbauung werden auf dem Verhandlungswege von den Eigentümern unter Beihilfe der Gemeinde analoge Vereinbarungen getroffen.
- § 27 Dem Einkaufszentrum L und dem Gemeinschaftszentrum Z wird die Fläche LZ proportional den Nutzflächen im Miteigentum zugeteilt. Sie ist als Parkplatz vorgesehen. Bis zu dessen Realisierung ist sie als Spielplatz zu verwenden.
- § 28 Auf den Grundstücken der Hochhäuser ist je ein Spielplatz zu errichten.
- § 29 Die Fremdarbeiterwohnungen auf Parz. 6 sind Fahrnisbauten. Ab 1982 ist die Gemeinde befugt, deren Entfernung innert 2 Jahren zu verlangen. Nach dessen Entfernung ist die Parzelle 6 sowie die Parzelle 4 als Spielwiese den Hochhausparzellen zuzuteilen.
- § 30 Die Hochhäuser werden von der in § 21 erwähnten Spezialkommission zusätzlich nach den "Richtlinien" für die Begutachtung von Hochbauprojekten der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz (1969) z.H. der Baukommission beurteilt.
- § 31 Grundsätzlich sind die Hochhäuser hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Fabgebung und Materialverwendung nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erstellen. Bei der Orientierung der Wohnungen ist auf die Lärmeinwirkung der Kantonsstrasse Rücksicht zu nehmen. Ueber die aesthetischen Belange, insbesondere auch über das Mass der Anpassung späterer an frühere Bauten entscheidet die Baukommission auf Antrag der in § 21 erwähnten Spezialkommission.
- § 32 Die Hochhäuser dürfen nur Flachdächer aufweisen. Liftaufbauten, soweit sie zur Bedienung des obersten Wohngeschosses erforderlich sind, sowie allgemeine Räume in Verbindung mit einer Dachterrasse dürfen das oberste Vollgeschoss auf maximal 40 % seiner Grundfläche überragen.
- § 33 Die grösste Ausdehnung des Grundrisses soll 32 m nicht überschreiten. Rein quadratische, rechteckige oder dreieckige Grundrisse sind nicht gestattet. Jede Seitenlänge des Baukörpers ist in einer geeigneten Proportion mindestens einmal deutlich abzustufen.
- § 34 Für die Feuersicherheit ist vollumfänglich die kantonale Verordnung über Brandschutzmassnahmen in Hochhäusern vom 28. Januar 1964 massgebend.
- § 35 Die Parzelle L ist für die Errichtung eines Ladenzentrums bestimmt. Nebst Räumlichkeiten für den Verkauf ist auch stilles Gewerbe zulässig. Es sind ein- bis zweigeschossige Bauten zulässig. Die Parzelle darf innerhalb der im Plan eingetragenen Baulinien mit einer Ausnützungsziffer von 0.85 überbaut werden.

- § 36 Die Parzelle Z ist für die Erstellung eines Quartierzentrums ausgeschieden. Es soll die Befriedigung aller gemeinschaftlichen Funktionen des Quartiers ermöglichen. So sind vor allem zulässig: Saalbauten, Restaurant, kirchliche Bauten, Räume für die Jugend und andere Gemeinschaftsbauten. Die Parzelle darf innerhalb der im Plan eingetragenen Baulinien mit einer Ausnutzungsziffer von 0.85 überbaut werden. Gestattet sind ein- bis zweigeschossige Bauten.
Bauvorhaben auf Parzelle Z sind dem Gemeinderat zur Stellungnahme vorzulegen.
- § 37 Die Parzelle 689 (Kiessammler) ist mit einem Bauverbot belegt.
- § 38 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission geringfügige Abweichungen vom speziellen Bebauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften bewilligen, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt, die gegebene Ausnutzung eingehalten wird und keine beachtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- § 39 Der abgeänderte spezielle Bebauungsplan und die vorliegenden zusätzlichen Bauvorschriften treten mit der Veröffentlichung des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Oeffentliche Auflage zusammen mit dem überarbeiteten speziellen Bebauungsplan "Grederhof":

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Bellach mit Beschluss Nr. **128**

vom **24. SEP. 1974**

Der Ammann:

Der Gemeindeschreiber:

W. Züggli

H. Hahn

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit Beschluss Nr. **884**
vom **19. FEB. 1975**

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G. [Signature]

