

3/
73, 73a



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
19. Dezember 1980

Nr. 6787

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Franziskanerhof mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

I.

1. Ueber das Gebiet des Franziskanerhof besteht heute bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 724 vom 17. Februar 1970 genehmigt hat. Dieser regelt die künftige Ueberbauung mit Hausbaulinien und legt die Erschliessung und Zufahrt mit teilweise unterirdischer Parkierung sowie die Spiel- und Freiflächen planlich fest. Der nun zur Genehmigung vorliegende neue Gestaltungsplan basiert auf dieser ursprünglichen Ueberbauungsvorstellung, legt aber in gewissen Bereichen die Erschliessung und die Zufahrt, die Anordnung der Parkflächen und der Spielflächen neu fest. Ebenso werden die entsprechenden Sonderbauvorschriften nach neuen Vorstellungen aber auch der neuen Baugesetzgebung angepasst. Ein zusätzlicher Situationsplan ordnet die Zuteilungsbereiche für die verbindlich festgelegten Parkierungs-, Abstell- und Spielplätze.
- Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. April bis 23. Mai 1980. Innert nützlicher Frist reichten die Herren Ehrenberg und Werthmüller gegen die Bestimmung § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften Einsprache ein. Der Gemeinderat lehnte diese an seiner Sitzung vom 8. Juli 1980 ab und genehmigte gleichzeitig den Gestaltungsplan Franziskanerhof mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften.

2. Die Beschwerdeführer beantragen, es sei § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Franziskanerhof", lautend: "In der Wohnzone W2 beträgt die Breite von Reihenhäusern zwischen den Axen im Minimum 5,50 m" zu beseitigen bzw. nicht zu genehmigen. U.K.u.E.F.

Die Gemeinde Bellach beantragt, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen.

Für den Inhalt der Beschwerdeschrift und der Vernehmung der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

3. Am 22. Oktober 1980 fand eine Parteiverhandlung statt.

II.

1. Die Beschwerdeführer sind als Berechtigte aus einem Kaufsrecht zur Beschwerdeführung legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurde, ist darauf einzutreten.

2. Nach § 45 Abs. 2 Baugesetz (BauG) können die Sonderbauvorschriften bei Gestaltungsplänen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. auch § 133 Abs. 2 BauG und § 1 Abs. 3 Baureglement (BR)). Solche Bestimmungen bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat, der sie auf die Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin überprüft (vgl. § 133 Abs. 3 BauG und § 1 Abs. 4 BR). Diese Möglichkeit wurde den Gemeinden durch das Baugesetz ausdrücklich eingeräumt und ist ein Teil ihrer Gemeindeautonomie.

Durch § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften verfolgt die Gemeinde einen bestimmten Zweck. Die Mindestbreite von 5,50 m soll aus Gründen einer sinnvollen Planung die Höchstzahl der Reihenhäuser festlegen. Damit soll vor allem das Konzept der Abstellplätze einwandfrei festgelegt

werden. Ferner will man in diesem Quartier ein gewisses Mass an Wohnlichkeit gewährleisten, indem ein minimaler Wohnkonfort eingehalten werden soll. Es spielen hier aber auch wohnhygienische Ueberlegungen mit. Die Gemeinde glaubt, dass so indirekt minimale Kinderzimmerbreiten gewährleistet sind. Eine solche Bestimmung will die Gemeinde übrigens auch in ihr Baureglement aufnehmen.

3. Das kantonale Recht normiert keine genau festgelegten Hausbreiten. § 143 Abs. 3 BauG und § 57 BR schreiben nur vor, dass Bauten namentlich in bezug auf Raum- und Fenstergrössen, Belüftung etc., den Anforderungen entsprechen müssen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Diese Bestimmungen schliessen genaue Vorschriften durch die Gemeinde in diesem Bereich nicht aus. Folglich steht die angefochtene Bestimmung nicht im Widerspruch zum kantonalen Recht, zumindest deshalb nicht, da der Zweck der kant. Bestimmungen nicht vereitelt wird. Die Gemeinde Bellach hat den ihr zustehenden Spielraum für eigene Regelungen ausgenützt, weshalb die Rechtmässigkeit bejaht werden muss, zumal die Gemeinde im Rahmen eines Gestaltungsplanes sogar abweichende Vorschriften erlassen könnte. Der Regierungsrat hat diese Bestimmung im Rahmen der Genehmigung und der Beschwerdebehandlung folglich noch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen.
4. In der von der Eidg. Forschungskommission Wohnungsbau und des Delegierten für Wohnungsbau herausgegebenen Schriftenreihe, Wohnungsbau 22 d, Innenraum der Wohnung, (Verfasserin: Verena Huber) werden für 1-Bett-Zimmer (Kinderzimmer) eine Mindestbreite von 2,40 m verlangt (S. 17). Ein 2-Bett-Zimmer sollte danach eine Breite von 2,70 m aufweisen. Die Gemeinde Bellach liegt also sicher nicht falsch, wenn sie für ein Reihenhauses eine minimale Axenbreite von 5,50 m verlangt. Auf diese Weise wird indirekt gewährleistet, dass zwei nebeneinander liegende Kinderzimmer

nach Abzug des Raumes für die Mauern, ungefähr den genannten massvollen Empfehlungen entsprechen.

Die angefochtene Bestimmung kann und soll zu einem minimalen Raumkonfort für Kinderzimmer beitragen; die Gemeinde hat folglich angemessen und richtig entschieden. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführer ist nicht zutreffend. Die getroffene Bestimmung muss als zweckmässig bezeichnet werden.

5. Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschisszahl, etc. der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (§ 44 Abs. 1 und 2 BauG).

Das Baugesetz räumt den Gemeinden ausdrücklich die Möglichkeit ein, die äusseren Abmessungen von Bauten zu bestimmen. Dadurch lässt sich, wie die Gemeinde zutreffend festgestellt hat, auch die Zahl der möglichen Wohnungseinheiten festlegen, welche für die Bestimmung der Parkplatzfrage im Gestaltungsplan wichtig ist. Ferner kann damit auch der Charakter und die Wohnlichkeit einer Ueberbauung bestimmt werden. Die Gemeinde besitzt ein durchaus legitimes Interesse und es liegt in ihrem Ermessen, dass Quartiere mit einem gewissen Wohnstandard entstehen. Sie hat also nicht nur ein wohnhygienisches Interesse an der angefochtenen Bestimmung. Auch aus diesen Gründen muss die Bestimmung von § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften als zweckmässig bezeichnet werden. Die rein finanziellen Interessen der Beschwerdeführer an einer freien Bautätigkeit müssen vor den planerischen Interessen der Gemeinde zurückstehen und können nicht dazu führen, die zweckmässige Bestimmung zu Fall zu bringen,

dass sich dies nachteilig auf das Gestaltungsplankonzept auswirken würde.

Die Beschwerdeführer werden übrigens durch die Änderung des Gestaltungsplanes "Franziskanerhof" weniger stark in ihrem Eigentum (künftiges) beschränkt, als nach dem zur Zeit rechtsgültigen Gestaltungsplan. Darin war für die Reihenhäuser noch eine Axenbreite von 6,50 m vorgeschrieben, was aus dem Plan deutlich ersichtlich ist.

6. Die Berufung der Beschwerdeführer auf die Rechtsgleichheit ist unbehelflich. Es liegt gerade im Wesen eines Gestaltungsplanes und auch von Zonenvorschriften, dass nicht alle Gebiete und Zonen gleich zu behandeln sind. Es drängt sich meistens eine unterschiedliche, den Verschiedenheiten angepasste Lösung auf.

7. Die Beschwerde erweist sich in allen Punkten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Der Gestaltungsplan "Franziskanerhof" und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften werden genehmigt.

Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von total Fr. 150.-- gemeinsam zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Franziskanerhof" (inkl. Situationsplan Zuteilung Einstellhallen, Abstell- und Spielplätze) und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach werden genehmigt.

2. Die Beschwerde der Herren R. von Ehrenberg, Olten, und H. Werthmüller, Solothurn, beide vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Advokat und Notar, Olten, wird abgewiesen. Sie haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 150.-- gemeinsam zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Die Gemeinde Bellach wird verhalten, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 1. Februar 1981 noch je 4 Pläne, wovon ein Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
4. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen. Insbesondere wird der frühere Gestaltungsplan Franziskanerhof, RRB Nr. 724 vom 17. Februar 1970 aufgehoben.

Kostenrechnung Dr. G. Kupper

Kostenvorschuss	Fr. 150.--	
././ Verfahrenskosten	<u>Fr. 150.--</u>	v. Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen
	-.--	

EG Bellach

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	Kto. 2010-230
Publikationskosten	<u>Fr. 18.--</u>	Kto. 2030-300
	Fr. 218.--	
	=====	<u>zahlbar innert 30 Tagen mit beiliegendem Einzahlungsschein</u>

(Staatskanzlei Nr. 1002) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G. [Signature]

Bau-Departement (2) Ba

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst Bau-Departement (4)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Plan (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3)

Buchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Amtschreiberei Solothurn-Lebern, mit je 1 gen. Plan (folgt später)

Ammannamt der EG, 4512 Bellach, mit Einzahlungsschein
EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4512 Bellach

Bauverwaltung der EG, 4512 Bellach, mit je 1 gen. Plan (folgt
später)

Ingenieurbüro Emch und Berger, Schöngrünstr. 35, 4500 Solothurn

Herrn Dr. G. Kupper, Advokat und Notar, Römerstrasse 14,
4600 Olten (3) / EINSCHREIBEN

Publikation Amtsblatt:

Der Gestaltungsplan "Franziskanerhof" der Einwohnergemeinde
Bellach wird genehmigt.

(8) and the following

very much

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same

the same



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 12. April 1994 NR. 1153

EG Bellach: Genehmigung der Aenderung von § 9 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Franziskanerhof / Behandlung einer Be- schwerde

1. Feststellungen

- 1.1. **Die Stockwerkeigentümergeinschaft Franziskanerhof 11, Verwalter: Herr C. Streun**, Römerstrasse 31, Bellach, vertreten durch Rolf Harder, Fürsprech, Stalden 37, Solothurn, hat am 27. Oktober 1993 beim Regierungsrat gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 21. September 1993, mit welchem dieser eine Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Franziskanerhof vornahm, Beschwerde gemäss § 17 Absatz 1 Planungs- und Bausetz (PBG) eingereicht.
- 1.2. Am 3. Januar 1994 hat eine Parteiverhandlung stattgefunden, an der dem Gemeinderatsvertreter von den Vertretern des Bau-Departementes mitgeteilt wurde, dass die vorgeschlagene Aenderung von § 9 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Franziskanerhof 11 irreführend sei und in dieser Form wohl nicht genehmigt werden könne.
- 1.3. Mit Schreiben vom 14. Januar 1994 hat der Gemeinderat unter dem Eindruck der Parteiverhandlung dem Bau-Departement die Einstellung des laufenden Gestaltungsplanverfahrens mitgeteilt.
- 1.4. Mit Schreiben vom 20. Januar 1994 hat die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde daraufhin - im Wissen der voraussichtlichen Nichtgenehmigung der Abänderung der Sonderbauvorschrift § 9 - zurückgezogen. Dadurch wäre die Beschwerde an sich gegenstandslos geworden.
- 1.5. Mit Fax vom 21. Februar 1994 teilt indessen die zuständige Gemeinderatskommission dem Bau-Departement den Rückzug der Einstellung des laufenden Gestaltungsplanverfahrens mit und verlangt dadurch einen Entscheid des Re-

gierungsrates über die Genehmigung des Gestaltungsplanes und über die Beschwerde.

- 1.6. Auf die in den Schriftsätzen vorgebrachten Argumente wird - soweit notwendig - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

2. Erwägungen

- 2.1. Mit dem Rückzug der Einstellung des laufenden Gestaltungsplanverfahrens ist auch der Beschwerderückzug seitens der Beschwerdeführerin gegenstandslos geworden. Dies ist der Beschwerdeführerin telefonisch mitgeteilt worden, sie hatte sich dies übrigens auch in ihrem Beschwerderückzug vorbehalten. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht, sie ist materiell zu prüfen.
- 2.2. Der Aussage der Beschwerdeführerin, wonach **"Sondernutzungspläne, wie der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, aus Gründen der Rechtssicherheit in der Regel einen längeren Bestand als allgemeine Zonenpläne beanspruchen"**, kann nicht beigelegt werden.

Ein Gestaltungsplan muss nicht unbedingt und zwingend einen längeren Bestand als ein Zonenplan haben. Der Gestaltungsplan ist ein Nutzungsplan; gemäss § 10, Absatz 1 PBG ist dieser zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Der heute rechtsgültige Gestaltungsplan Franziskanerhof wurde mit RRB Nr. 6787 am 19. Dezember 1980 genehmigt. Gemäss § 10, Absatz 2 PBG ist die Ortsplanung - unter diesen Begriff werden auch die Gestaltungspläne subsumiert (§ 9, Absatz 1 und 2 PBG in Verbindung mit § 14 PBG) - in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern.

Seit Genehmigung des Gestaltungsplanes sind also 13 Jahre vergangen, einer Aenderung und/oder Anpassung steht von daher nichts im Wege, sie wäre insofern rechtmässig. Der Zeitpunkt einer Aenderung ist auch unter dem Gesichtspunkt der geänderten Verhältnisse zu beurteilen. 1990 und 1992 wurden gesetzliche Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV), unter anderem auch § 17^{bis} und § 18 KBV, revidiert. Die rechtliche Situation hat sich also seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Franziskanerhof im Jahre 1980 geändert; dies ist eine erhebliche Aenderung der Verhältnisse, insbesondere auch

deshalb, weil die beiden Artikel eine verdichtete Bauweise (bessere Nutzung des Bodens) ermöglichen.

Die Argumentation über § 70, Absatz 2 KBV kann nicht gehört werden, denn ein Attikageschoss ist nicht einem Dachausbau (§ 17^{bis}, Absatz 1 KBV) gleichzusetzen und die Diskussion dreht sich in casu um Attikageschosse, welche in § 17^{bis} Absatz 2 KBV geregelt sind. Zudem verpflichtet Absatz 3 von § 70 KBV die Gemeinden ausdrücklich, ihre Nutzungspläne - und damit auch die Gestaltungspläne - soweit nötig innert 5 Jahren dem neuen Recht anzupassen.

Von Amtes wegen ist dagegen zu überprüfen, ob der vorgeschlagene, **neue zusätzliche Wortlaut** von § 9 der Sonderbauvorschriften "...Auf allen Mehrfamilienhäusern sind Attikawohnungen gemäss § 17^{bis}, resp. § 18, je Absatz 3, der kantonale Bauverordnung gestattet. Die Flächen der Attikawohnungen werden nicht an die im Plan vorgegebenen maximalen Bruttogeschossflächen angerechnet ..." recht- und zweckmässig ist.

Wie den Vertretern der Gemeinde Bellach an der mündlichen Parteiverhandlung mitgeteilt wurde, kann der Wortlaut in dieser Form nicht genehmigt werden, weil er irreführend und daher unzweckmässig ist und in dieser Form nicht offenlegt, wieweit aufgrund der Bestimmung § 17^{bis} bzw. § 18 Abs. 3 KBV tatsächlich ein Attikageschoss möglich ist. Ein Grund liegt auch darin, dass der/die juristisch nicht ausgebildete BürgerIn nicht in der Lage ist, beim blossen Durchlesen zu realisieren, dass er oder sie - obwohl doch steht, es sei "auf allen Mehrfamilienhäusern ... Attikawohnungen möglich" - von dieser Möglichkeit vielleicht gar nie Gebrauch machen kann.

Die Aenderung der speziellen Vorschrift ist daher wie folgt zu präzisieren:

"Es ist nur auf den Gebäuden eine Attikawohnung zulässig, bei denen § 17^{bis} bzw. § 18, je Absatz 3, KBV eingehalten sind":

Gemäss 17^{bis} Absatz 3 KBV ist ein Attikageschoss ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn bei jeder Wohneinheit wenigstens eine Seite um mindestens 4 m oder zwei Seiten um mindestens 2 m von der Fassade zurückgesetzt sind. Und gemäss § 18 Absatz 3 KBV wird bei Gebäuden mit einem Attikageschoss, welches die Voraussetzungen nach § 17^{bis} Absatz 3 KBV erfüllt, die Gebäudehöhe 1,5 m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche gemessen.

Damit sind nur Attikawohnungen auf den Gebäuden möglich, bei denen - am Beispiel einer viergeschossigen Zone - die maximale Gebäudehöhe von 13.50 Meter eingehalten ist. Das heisst, dass die viergeschossige Baute samt der Attikawohnung insgesamt, bis zur oberen Begrenzung der Dachfläche des Attikageschosses, maximal 15 Meter betragen darf, da noch - um die Gebäudehöhe von 13.50 Metern zu erhalten - gemäss § 18 Absatz 3 KBV 1.5 Meter von der oberen Begrenzung der Dachfläche her abgezogen werden darf. Anders formuliert kann ein(e) GrundeigentümerIn, der/die heute ein viergeschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 12.30 Meter hat, eventuell gar keine Attikawohnung mehr erstellen. Denn schon bei einer Gebäudehöhe von 12.40 Meter plus rund 2.40 Meter für das Attika und eine Dachstärke von 30 Zentimeter für die Attikadecke abzüglich 1.50 Meter, die man gemäss § 18 Absatz 3 abziehen kann, kommt man auf eine Gebäudehöhe von 13.60 Metern.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird der neue § 9 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Franziskanerhof deshalb mit obiger Präzisierung genehmigt.

- 2.3. Die noch offene Frage der **Parkplätze** im Rahmen des Beschwerdepunktes **"Auswirkungen im Erschliessungsbereich"** wurde von Amtes wegen durch das Amt für Raumplanung aufgrund von nachgereichten Unterlagen der Bauverwaltung Bellach überprüft. Gemäss dessen Berechnungen besteht für die Wohneinheiten 17, 19, 21 und 23 (GB Nr. 1342 und 1369) noch eine Kapazität von 25 "freien" Parkplätzen für die kommenden Attikawohnungen. Für die Wohneinheiten 4, 6, 8, 10, 20 und 22 (GB Nr. 1524 und 620) und Grundstück GB Nr. 619 sind 156 Parkplätze vorhanden. Bei Ausschöpfung der vollen Attikakapazität wären genau die 156 Parkplätze notwendig, die bereits vorhanden sind.

Insofern erweist sich dieser Beschwerdepunkt als unbegründet. Der Nachweis der entsprechenden Parkplätze wird in die jeweiligen einzelnen Baubewilligungsverfahren verwiesen.

Effektiv werden rund 12 zusätzliche Attikawohnungen möglich sein. Bei einer Totalzahl von 401 Wohneinheiten ergibt dies eine Mehrnutzung von ca. 3%. Wird aber grosszügigerweise von gerundet 10% ausgegangen, dann ist immer noch klar, dass im Rahmen der gerügten Mehrbelastung bezüglich der **Kanalisation, Wasserversorgung und diesbezüglicher Erschliessung** keine ins Gewicht fallende Mehrbelastung resultiert.

- 2.4. Die Anrufung von **Art. 4 des Gesetzes über die Raumplanung (RPG)** in diesem Zusammenhang geht fehl, da diese Norm einen allgemeinen Grundsatz statuiert, wonach die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu informieren sind und diese bei Planung in geeigneter Weise auch mitwirken können. Hierbei geht es um die "Demokratisierung" von Planungsabläufen, um grossflächige oder für die Gemeinde bedeutende Nutzungsplanungen, wie zum Beispiel einer integralen Ortsplanungsrevision, und nicht um die Detailänderung eines fein detaillierten Gestaltungsplanes wie im vorliegenden Fall.
- 2.5. Zum Argument, das **rechtliche Gehör** der Beschwerdeführerin sei verletzt, ist wie folgt Stellung zu nehmen.

§ 47 PBG ist nicht anwendbar, auch nicht sinngemäss. Denn hier sollen die betroffenen Grundeigentümer nur angerufen werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Im vorliegenden Fall ist letztere Bedingung jedoch nicht erfüllt.

Das rechtliche Gehör der Betroffenen wird durch § 14ff. PBG gewährleistet, indem Nutzungspläne öffentlich aufgelegt werden und die Betroffenen Einsprache und Beschwerde führen können. Davon hat die Beschwerdeführerin auch Gebrauch gemacht.

Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet.

3. Beschluss

- 3.1. Der neue Wortlaut des § 9 Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Franziskanerhof wird gemäss der Erwägung in 2.2. genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 3.3. Die Beschwerdeführerin hat die reduzierten Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird angerechnet, der Rest zurückerstattet.
- 3.4. Im Sinne von § 39 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Kostenrechnung Fürsprech R. Harder, Solothurn
i.S. Stockwerkeigentümergeb. Franziskanerhof 11

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	(Fr. 600.-- v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten inkl.		2005.431.00 umbuchen)
Entscheidgebühr:	<u>Fr. 600.--</u>	
Rückerstattung:	Fr. 200.--	(aus Kto. 119.57)
	=====	

Kostenrechnung EG Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 700.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert	Fr. 723.--	ES
30 Tagen	=====	

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement pw/ss (2), mit Akten Nr.93/159 (separat)
Rechtsdienst st
Rechtsdienst pw (2)
Bau-Departement br
Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Neufassung von § 9 SBV
Amt für Verkehr und Tiefbau
Kreisbauamt I, 4528 Zuchwil
Amtschreiberei Lebern, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung, Abteilung Rechnungswesen)
Sekretariat der Katasterschätzung
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde 4512 Bellach (2), mit 1 gen. Neufassung von § 9 SBV (**mit Einzahlungsschein, einschreiben**)
Herrn R. Harder, Fürsprech, Stalden 37, 4500 Solothurn (**einschreiben**)
Staatskanzlei (**Amtsblatt; "Einwohnergemeinde Bellach: Die Neufassung von § 9 der speziellen Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Franziskanerhof wird im Sinne der Erwägungen genehmigt"**).

ÄNDERUNG DER SONDERBAUVORSCHRIFTEN FRANZISKANERHOF

Bisherige Fassung

§ 9 Dachform und Aufbauten

Die Gebäude dürfen nur Flachdächer aufweisen. *Attikageschosse sind nicht erlaubt.*

Als Dachaufbauten sind nur gestattet:

- a) Liftaufbauten soweit technisch notwendig; die Liftmotorenräume sind im Keller zu erstellen.
- b) Dachventilatoren, Kamine und Entlüftungsrohre; sie sind auf die technisch notwendigen Masse zu beschränken.

Neue Fassung

§ 9 Dachform und Aufbauten

Die Gebäude dürfen nur Flachdächer aufweisen. *Auf allen Mehrfamilienhäusern sind Attikawohnungen gemäss § 17 bis, resp. § 18, je Absatz 3, der kantonalen Bauverordnung gestattet. Die Flächen der Attikawohnungen werden nicht an die im Plan vorgegebenen maximalen Bruttogeschossflächen angerechnet.*

Als Dachaufbauten sind nur gestattet:

- a) Liftaufbauten soweit technisch notwendig; die Liftmotorenräume sind im Keller zu erstellen.
- b) Dachventilatoren, Kamine und Entlüftungsrohre; sie sind auf die technisch notwendigen Masse zu beschränken.

Öffentliche Auflage vom 4. Juni bis 5. Juli 1993

Publiziert im Leberberger Anzeiger vom 3. Juni 1993 und im Solothurner Amtsblatt vom 4. Juni 1993

Vom Einwohnergemeinderat Bellach genehmigt mit Beschluss Nr. 96 vom 21. September 1993

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB Nr. 1153 vom 12.4.1994



Der Staatsschreiber



1850-1851

