

3/96

Einwohnergemeinde Bellach

Z O N E N - U N D G E S T A L T U N G S P L A N G R E D E R H O F
S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N (S B V)

I Allgemeines

Art. 1

Wirkungs-
bereich

Der Zonen- und Gestaltungsplan umfasst die im Plan bezeichneten Teilgebiete Grederhof-Ost und Grederhof-West.

II Teilgebiet Grederhof-Ost

Art. 2

Zone für
öffentliche
Bauten und
Anlagen
(OeBA)

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden.

Die Zonen OeBa 1 und OeBa 2 sind für Parkieranlagen vorgesehen und werden der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 Baugesetz unterstellt. In den Zonen OeBa 1 und OeBa 2 gelten die Abstandsvorschriften für Gewerbebauten.

Die Zone OeBa 3 ist für Schulanlagen, die Zone OeBa 4 für Energieversorgungsanlagen vorgesehen.

Art. 3

Gewerbezone
(G)

In der Gewerbezone sind nur gewerbliche Bauten sowie die betriebsnotwendigen Abwartwohnungen zulässig.

Verboten sind alle Betriebe, die starken Rauch, lästige Dünste, Lärm und Erschütterungen verursachen oder ein übermässiges Verkehrsaufkommen aufweisen. Insbesondere sind verboten: Garagen, die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, Werkhöfe von Bauunternehmen sowie Einkaufszentren.

Bei der Erstellung von Neubauten sind mind. 10 % des Areals als Grünflächen auszubilden und mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ueber die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nur die unerlässlichen technischen Aufbauten gestattet.

Art. 4

3-geschossige
Wohnzone
(W 3)

Es sind drei-geschossige Wohnbauten gemäss § 16, Absätze 1. und 4. des Baureglementes der Einwohnergemeinde Bellach vom 13. April 1982 zulässig.

GB Bellach
Nr. 700
(Teilparzelle)

Vor Bewilligung einer Ueberbauung ist für die Teilparzelle **GB Bellach Nr. 700**, westlich des Kindergartens, ein Gestaltungsplan vorzulegen und im ordentlichen Verfahren zu genehmigen. Es sind im Gebiet dieses zu erstellenden Gestaltungsplanes nur Flachdächer gestattet. Die Teilparzelle ist der 1. Bauetappe zugewiesen.

GB Bellach
Nr. 628

Vor der Bewilligung einer Ueberbauung ist für die Parzelle **GB Bellach Nr. 628**, östlich des Kindergartens gelegen, ein Gestaltungsplan vorzulegen und im ordentlichen Verfahren zu genehmigen. Im ganzen Gebiet dieses zu erstellenden Gestaltungsplanes ist eine einheitliche Dachform zu wählen. Die Parzelle ist der 2. Bauetappe zugewiesen.

Art. 5

Freihaltezone
(F)

In der Freihaltezone besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten mit Ausnahme untergeordneter Annexbauten zu bestehenden Bauten oder unterirdischer Bauwerke. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und angemessen erweitert werden.

Art. 6

Bauvorschriften In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

Zone	Geschoss- zahl	Gebäude- höhe	Gebäude- länge	Ueberbau- ungsziffer	Grünflä- chen- ziffer	AZ	mind. Grenz- abstände
	max.	m1	m1				m1
OeBA 1	2	7.50	55.00	60 %	15 %	-	1/2 Traufhö- he mind. 2.00 m
OeBA 2	2	7.50	90.00	50 %	15 %	-	1/2 Traufhö- he mind. 2.00 m
OeBA 3	gemäss zu erlassendem Gestaltungsplan						
G	-	10.00	40.00	50 %	10 %	-	1/2 Traufhö- he mind. 2.00 m
W 3	3	10.50	40.00	50 %	40 %	0.60	5.50

Art. 7

Parkflächen Die Parkplätze sind entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Rahmen des Baugesuches nach den Bestimmungen des Kant. Bau-
reglementes zu dimensionieren. Bei den Wohnbauten sind zu-
sätzlich 20 % der Gesamtparkplatzzahl als Besucherparkplätze
zu erstellen.

Art. 8

Bepflanzung Als Abschirmung gegenüber der Gewerbezone sind entlang der Grederstrasse hochstämmige einheimische Bäume zu pflanzen.

Bauernhofzone

Art. 9

Für die Bauernhofzone ist § 17bis des Gemeinde-Baureglementes anwendbar.

III Teilgebiet Grederhof-West (bis Mitte 1986 überbauter Teil)

Allgemeine Bestimmungen

Art. 10

Gebäude Bestehende Gebäude dürfen in ihren äusseren Ausmassen nicht verändert werden.

Art. 11

Grünanlagen
und Spielflächen Grünanlagen und Spielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 12

Abstellplätze Die früher verlangten Einstellplätze und Parkplätze vermögen in ihrer Zahl dem heutigen Bedarf nicht mehr zu genügen.
Die Gemeinde kann gemäss Art. 42 KBR von den Eigentümern den Einkauf in die Parkieranlagen OeBA 1 und OeBA 2 in dem

Ausmass verlangen, bis im gesamten Plangebiet Grederhof-West pro Wohnung 1 Abstellplatz und zusätzlich 20 % Parkplätze für Besucher und Servicedienste realisiert sind. (§ 16 Abs. 3. Gemeinde-Baureglement)

Bereits erstellte Abstellplätze auf privatem Grund werden angerechnet; ebenfalls die Längsparkplätze auf öffentlichem Grund als Besucherparkplätze im Verhältnis zur Anzahl Wohnungen in den einzelnen Häusern.

Art. 13

Abstellplätze
für Gaststätten
und andere Betriebe

Für Gaststätten, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Sportanlagen (Minigolf, Hallenbad) usw. sind zusätzlich die erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 42 KBR zu erstellen, allenfalls haben sich solche Betriebe ebenfalls in die Parkieranlagen OeBA 1 und OeBA 2 einzukaufen.

Art. 14

Einfriedungen

Im ganzen Plan-Teilgebiet sind Einfriedungen mit Ausnahme von notwendigen Schutzzäunen unzulässig.

Art. 15

Weganlagen

Sämtliche Weganlagen dürfen von jedermann zu Fuss begangen werden. Die Gemeinde kann entsprechende öffentliche Fusswegrechte im Grundbuch eintragen lassen.

Art. 16

Tierhaltung

Das Halten von Nutztieren sowie die Erstellung von Kleintierstallungen und Schuppen aller Art ist im ganzen Plangebiet verboten.

Art. 17

Bestehende Betriebe Bestehenden Dienstleistungsbetrieben ist der Weiterbestand im bisherigen Rahmen gewährleistet.
Weitere Räume dürfen der Wohnnutzung nicht entzogen werden.

Ueberbauung der Parzelle Nr. 670

Art. 18

Hausbaulinie Auf der Parzelle Nr. 670 kann ein zweigeschossiges Wohnhaus innerhalb der Hausbaulinie erstellt werden.
Reihenhäuser Reihenhäuser müssen zwischen den Achsen eine Breite von mindestens 5.50 m aufweisen.
Sockel Gebäudesockel von mehr als 50 cm Höhe ab gewachsenem Terrain zählen als volles Stockwerk.
Dach Es sind nur Flachdächer erlaubt.

Art. 19

Abstellplätze Der Ersteller hat sich mit 1 Abstellplatz pro Wohnung in die Parkierungsanlage OeBA 1 einzukaufen. In der Nordwest-Ecke des Grundstückes sind 3 Parkplätze für Besucher zu erstellen, oder es sind zusätzlich 3 Abstellplätze in der Parkierungsanlage OeBA 1 zu erwerben.

IV

Duldungspflichten

Art. 20

Leitungen Die Grundeigentümer haben ohne Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch unentgeltlich zu dulden:
Öffentliche und private Durchleitungen für Wasser, Gas,

	Elektrizität, Telefon, Gemeinschaftsantenne, Abwasser. Es sind nur unterirdische Leitungen zulässig.
Grenz- und Näherbauten	Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan ergeben; Grenzmauern sind auf die Grenze zu stellen und es gelten dafür im übrigen die Bestimmungen über Brandmauern.
Gemeinschafts- anlagen	Die Errichtung und bestimmungsgemässe Benützung der im Plan eingezeichneten Strassen, Wege, Sielwiesen und übrigen Kinderspielplätze, sowie der Abstellplätze für Kehrichtcontainer und der oberirdischen Abstellplätze für Fahrzeuge.

V

Schlussbestimmungen

Art. 21

Inkrafttreten	Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
---------------	--

Art. 22

Aufhebung bestehender Vorschriften	Mit dem Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes "Grederhof" und der zugehörigen Sonderbauvorschriften werden alle bisherigen Erlasse zur Planung "Grederhof" aufgehoben, insbesondere der spezielle Bebauungsplan Grederhof vom 19.02.1975 mit den zugehörigen speziellen Bauvorschriften.
--	---

Art. 23

Stellung zum Baureglement	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Bellach, sowie das kantonale Baureglement.
------------------------------	---

Art. 24

Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von einzelnen Bestimmungen dieser Vorschriften sowie vom Zonen- und Gestaltungsplan bewilligen, wenn dies einer sinnvollen Gesamtüberbauung dient und der Planungsidee nicht widerspricht.

Art. 25

Richtlinien

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Planungskommission Richtlinien zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung oder einen Richtplan für das Teilgebiet Grederhof-Ost erlassen.

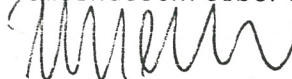
Oeffentliche Auflage zusammen mit dem überarbeiteten Zonen- und Gestaltungsplan "Grederhof"

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Bellach mit Beschluss Nr. 49 vom 5. Mai 1987 und Nr. 142 vom 10. November 1987

Der Ammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit Beschluss Nr. 3328 vom 8. November 1988

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



3/96

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE BELLACH

ÄNDERUNG DER SONDERBAUVORSCHRIFTEN BETREFFEND VORDÄCHER
AUF GB BELLACH NR. 689 BIS 698, REIHENHÄUSER MARKTSTRASSE

Öffentliche Planaufgabe vom 2. Febr. 1989 bis 3. März 1989
Publiziert im Anzeiger Solothurn - Lebern vom 2. Febr. 1989...

Vom Einwohnergemeinderat Bellach genehmigt mit
Beschluss Nr. 101 vom 12. Sept. 1989...

Der Ammann:

[Signature]

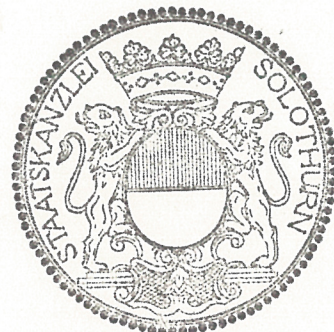
Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit
RRB Nr. 368 vom 29. Jan. 1990...

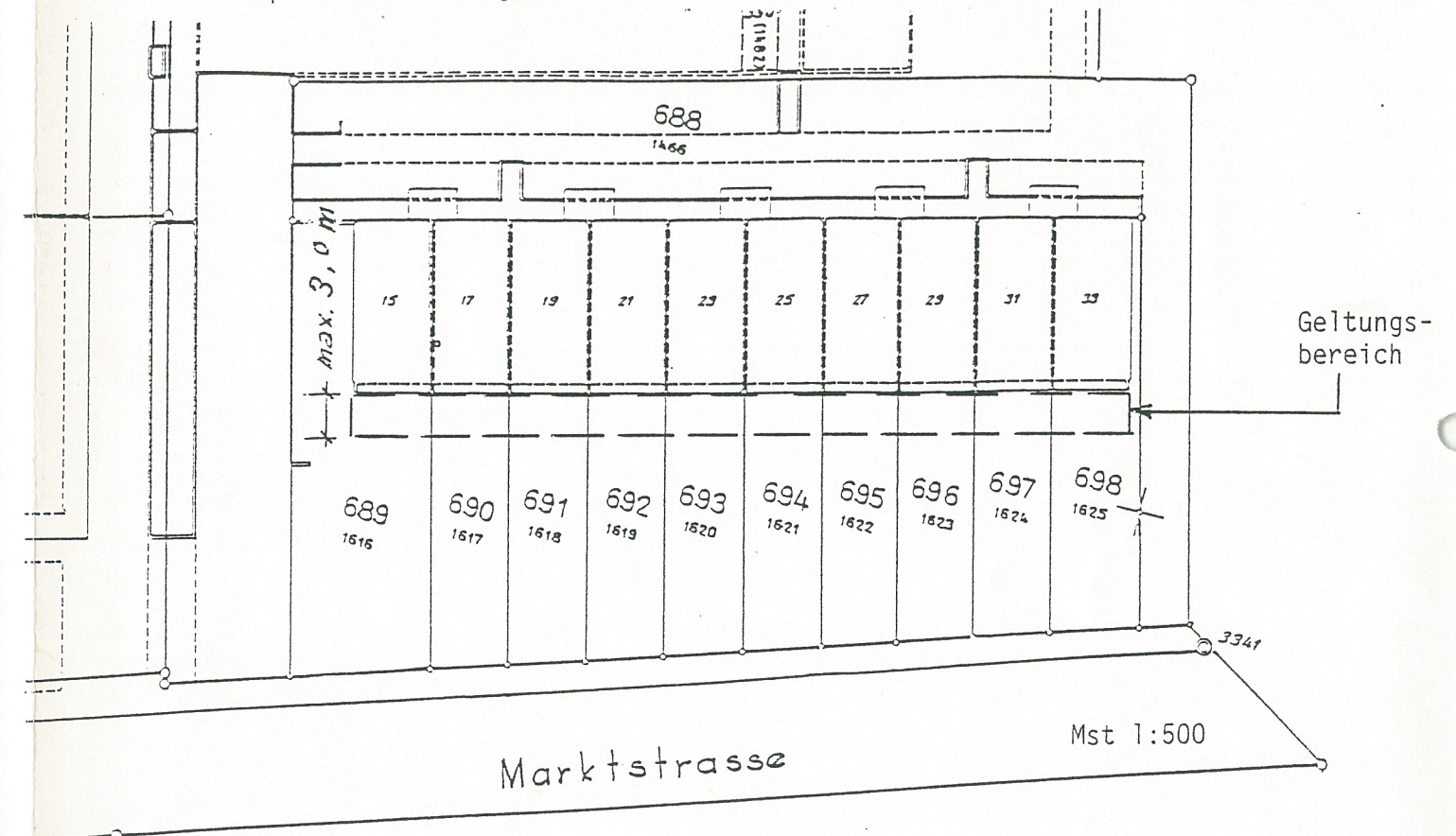
Der Staatsschreiber:

[Signature]



Bellach, den 31. Januar 1989

In Abänderung von Art. 10 der "Sonderbauvorschriften zum Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof" (RRB Nr. 3328 vom 8.11.1988) gelten im nachstehend bezeichneten Geltungsbereich folgende Bauvorschriften betreffend Sitzplatzüberdachungen:



1. Die Sitzplatzüberdachungen dürfen nur mit einem lichtdurchlässigen Flachdach ausgeführt werden.
2. Die Breite der Ueberdachung entspricht der Hausbreite.
3. Der Vorsprung der Ueberdachung muss ab Fassade zwischen 2.50 bis 3.00 m betragen.
4. Die Ueberdachung muss im Süden ein Stirnband aufweisen. Oberkant dieses Bandes liegt zwingend 2.60 m höher als der Erdgeschossboden.
5. Die Sitzplatzüberdachung darf nicht zu einer Wohnfläche umfunktioniert werden. Es muss ein nach Süden offener Sitzplatz bleiben.
6. Die Erstellung von Cheminées unter der Ueberdachung ist ausdrücklich verboten.
7. Zwischen den Grundstücken müssen die Sitzplätze auf die ganze Tiefe mit lichtdurchlässigen Trennwänden abgeschlossen werden.
8. Für jede einzelne Ueberdachung ist ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligung der Baukommission unter Auflagen bleibt vorbehalten.