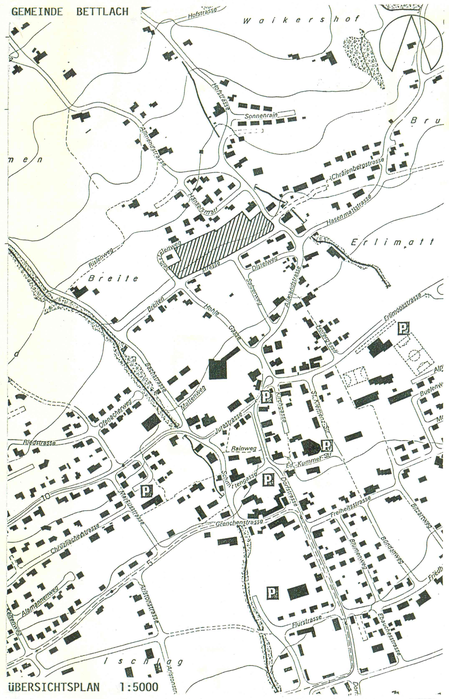
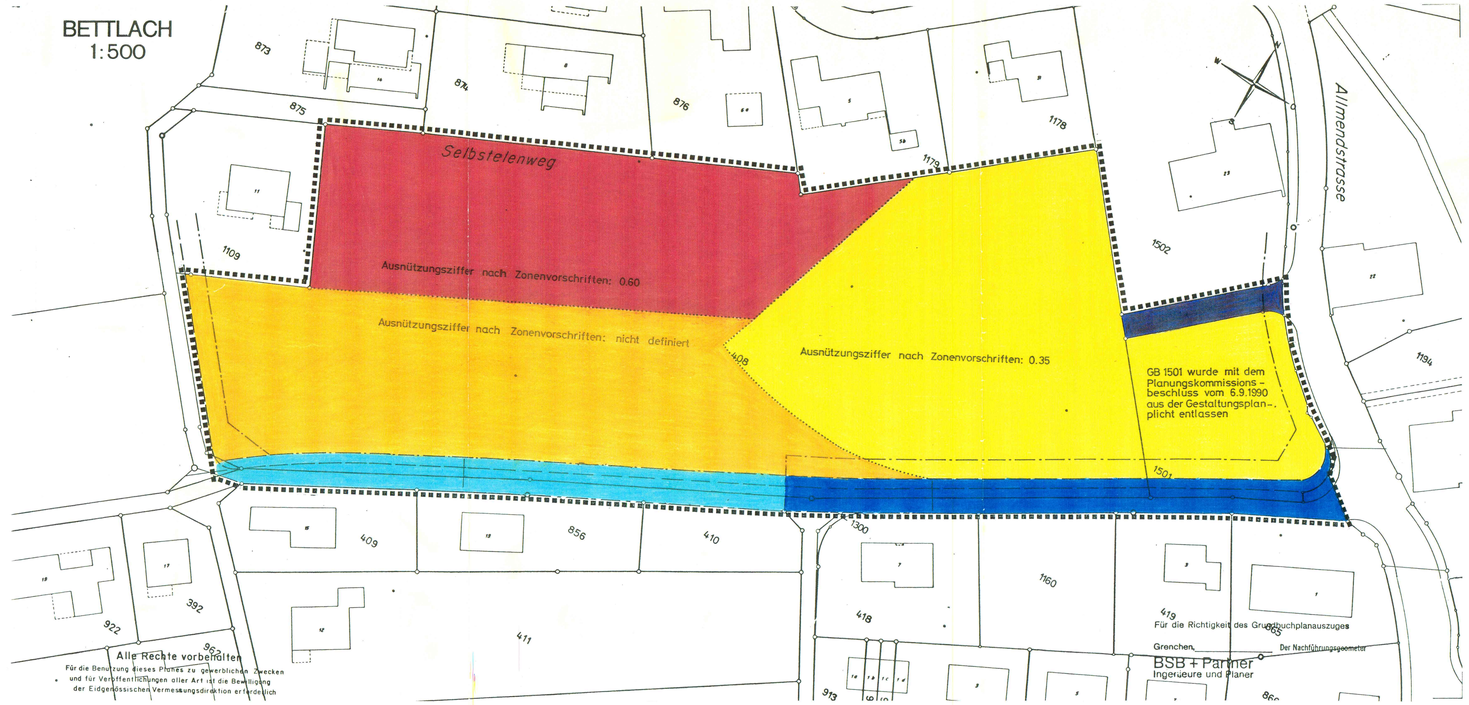
4 / 87



LEGENDE

- PERIMETER
- STRASSENGRENZE NACH AUSBAU (ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:1000)
- BAULINIE
- ZONENGRENZE
- STRASSENAREAL
- VERKEHRSBERUHIGTES STRASSENAREAL
- PRIVATES STRASSENAREAL
- ZONE A AUSNÜTZUNGSZIFFER : 0.35
- ZONE B AUSNÜTZUNGSZIFFER : 0.55
- ZONE C AUSNÜTZUNGSZIFFER : 0.65



EINWOHNERGEMEINDE BETTLACH

KANTON SOLOTHURN

TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN" MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

OEFFENTLICHE AUFLAGE	3. SEPTEMBER - 2. OKTOBER 1992
GENEHMIGT DURCH GEMEINDERAT	23. MAERZ 1993
GENEHMIGT DURCH REGIERUNGSRAT RRB NR. 1985	28. JUNI 1994

DIE EINWOHNERGEMEINDE BETTLACH

DER GEMEINDEPRÄSIDENT/IN

DER GEMEINDESCHREIBER/IN

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN

Nr. 1985 vom 28. Juni 1994

M. Ducommun dipl. Arch. ETH SIA Werkhofstrasse 52 4500 Solothurn

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSCHELEN", DER GEMEINDE BETTLACH

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ A1 **Geltungsbereich**

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Teilzonen- und Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Das Grundstück GB Nr. 1501 wurde von der Gemeinde, mit Beschluss vom 6.9.1990, aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.

§ A2 **Vorbehalt anderen Rechts**

Gültig sind die Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsrechts (Baureglement, KRB vom 12.9.1990, gültig ab 1.1.1991), sofern die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorsehen. Die Bestimmungen des Teilzonen- und Gestaltungsplan treten anstelle des Gemeindezonenreglementes.

§ A3 **Zweckbestimmung**

Das Gebiet "Selbschelen" wird der Bauzone gemäss § 26 Baugesetz zugeteilt. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für eine verdichtete, den Boden haushälterisch nutzende, architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung. Zu diesem Zweck besteht ein richtungsweisendes Projekt (RWP), das Richtplancharakter hat.

§ A4 **Inhalt**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan beinhaltet:

- Teilzonen- und Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtungsweisendes Projekt (RWP)
- Modell 1:500
- Erläuterungsbericht

WOHNZONE A

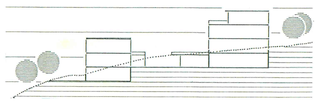
§ I **Ausnützung:**

Die Ausnützung beträgt: max. 0.35 (Einzelbau)
max. 0.45 (Arealbau)

(Berechnung nach neuem Baureglement, KBR vom 12.9.90, gültig ab 1.1.1991)

§ II **Geschosszahl / Gebäudehöhe:**

Die Geschosszahl und die Gebäudehöhe richten sich nach den Schemaschnitten und dem Erläuterungsbericht.



§ III **Abstand zur Strasse**

1-geschossige Nebenbauten dürfen bis an die Grenze der Erschliessungsparzelle gebaut werden.

§ IV **Stützmauern:**

Die Stützmauern sind intergrierter Bestandteil der Bebauung und deren Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzu weisen. (Max. 2 m Höhe zulässig ab gew. Terrain)

§ V **Dachgestaltung**

Dachgestaltung gemäss Schnittplan.

§ VI **Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessungsparzelle ist Privat.
Anstelle der offenen, gedeckten Parkplätze des richtungsweisenden Projektes ist auch eine erdgeschossige geschlossene Einstellhalle zulässig.

WOHNZONE B

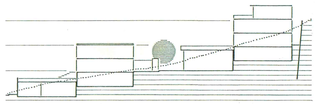
§ I **Ausnützung / Ueberbauungsziffer**

Die Ausnützung beträgt: max. 0.55
Die Ueberbauungsziffer beträgt: max. 30%

(Berechnung nach neuem Baureglement, KBR vom 12.9.90, gültig ab 1.1.1991)

§ II **Geschosszahl / Gebäudehöhe**

Die Geschosszahl und die Gebäudehöhe richten sich nach den Schemaschnitten und dem Erläuterungsbericht.



§ III **Abstand zur Strasse**

An die beu definierte Baulinie entlang der Dreitenstrasse dürfen 1- geschossige Bauten oder Stützmauern gebaut werden. Die Baulinie entspricht der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Strassenareal.

§ IV **Stützmauern**

Die Stützmauern sind intergrierter Bestandteil der Bebauung, deren Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. (Max. 3.0 m Höhe zulässig ab gew. Terrain)

§ V **Dachgestaltung**

Dachgestaltung gemäss Schnittplan

§ VI **Erschliessung**

Die Erschliessung (Kommunikationsbereich) ist privat

WOHNZONE C

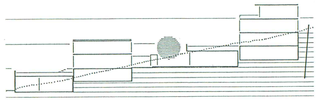
§ I **Ausnützung / Ueberbauungsziffer**

Die Ausnützung beträgt: max. 0.65
Die Ueberbauungsziffer beträgt: max. 40%

(Berechnung nach neuem Baureglement, KRB vom 12.9.90, gültig ab 1.1.1991)

§ II **Geschosszahl / Gebäudehöhe**

Die Geschosszahl und die Gebäudehöhe richten sich nach den Schemaschnitten und dem Erläuterungsbericht.



§ IV **Stützmauern**

Die Stützmauern sind integrierter Bestandteil der Bebauung und deren Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. (Max. 2.0 m Höhe zulässig ab gew. Terrain)

§ V **Dachgestaltung**

Dachgestaltung gemäss Schnittplan.

§ VI **Erschliessung**

Die Erschliessung (Kommunikationsbereich) ist privat

SCHLUSSBESTIMMUNG

§ A5 **Ausnahmen und Verbindlichkeiten**

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Teilzonen- und Gestaltungsplan , den Sonderbauvorschriften und dem Richtungsweisenden Projekt bewilligen , wenn der Gesamtcharakter und das Erscheinungsbild der Bebauung nicht wesentlich verändert werden und keine öffentlichen und / oder privaten Interessen verletzt werden . Verbindlich sind die Aussagen bezüglich :

- Zonen A,B und C (Ausnützungsziffer , Erschliessung)
- **Art der Nutzung (=Wohnzonen im Sinne von § 30 PBG)**
- Ausrichtung der oberirdischen Bauten entlang den Höhenkurven
- Verkehrsfreier Kommunikationsbereich (Aussenraum zwischen den Zonen B und C)
- Schemaschnitte (Gebäudehöhe und Geschosszahl)
- Parkierung in den Zonen B und C

Abweichungen bezüglich diesen Aussagen bedingen eine Gestaltungsplanänderung . Hingegen sind Aussagen bezüglich :

- Anzahl und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung der Aussenräume (inkl. Parkierung , Ver- und Entsorgung)
- Ver- und Entsorgung
- Parkierung in den Zonen A

nur richtungsweisend und bedingen keine Gest. Planänderung.

§ A6 **Verfahren und Inkrafttretung**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Selbstelen" und die zugehörigen Bestimmungen unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des kant. Baugesetzes . Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft .

Revidiert 8.4.1992 7.7.1992 29.4.1993 3.5.1993 15.7.1994