

OEFFENTLICHE AUFLAGE

3. SEPTEMBER - 2. OKTOBER 1992

DIE EINWOHNERGEMEINDE BETTLACH

GENEHMIGT DURCH GEMEINDERAT

23. MAERZ 1993

GENEHMIGT DURCH REGIERUNGSRAT RRB NR. 1985

28. JUNI 1994

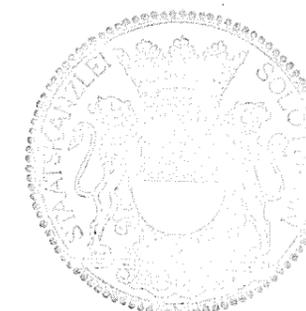
DER GEMEINDEPRÄSIDENT/IN

DER GEMEINDESCHREIBER/IN



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN

Nr. 1985 vom 28. Juni 1994



# INHALTSVERZEICHNIS

---

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELVORSTELLUNGEN

2. SITUATIONSPLAN 1:500

3. SCHNITTPLAN 1:500

4. BAURECHT UND KONZEPT

- Zonenvorschriften 1991 - Ausgangslage
- Geschosszahl und Gebäudehöhe
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Grünflächenziffer
- Parkierung und Entsorgung
- Spielplätze und Aufenthaltsräume

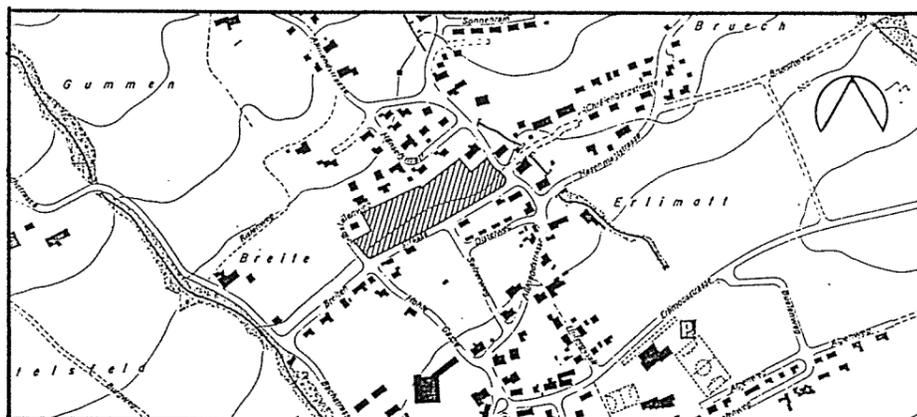
5. TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN

6. SONDERBAUVORSCHIFTEN

---

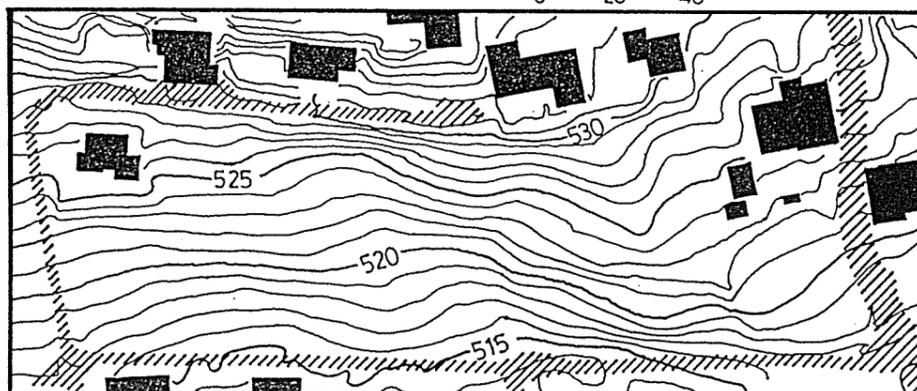
# 1. AUSGANGSLAGE UND ZIELVORSTELLUNGEN

## Ausgangslage



Situation

0 20 40 Höhenkurven



Das Grundstück Gb Nr. 408 befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes begrenzt durch die Allmendstrasse (östlich) Breitenstrasse (südlich) und dem Selbstelenweg (westlich, nördlich).

Kennzahlen/Werte:

Fläche: 12049 m<sup>2</sup>  
 Eigentümer: Tribold Elsa  
 Zone: W2 / 2. Etappe  
 Ausnutzung: Einzelbauweise: 0.35  
 Gruppenbauweise: 0.45

Das Areal ist aufgrund der zusammenhängenden Fläche und der aussergewöhnlichen topographischen Hanglage (bis zu 25% Neigung) gestaltungsplanpflichtig.

TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN  
 MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN



RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT  
 MODELL 1:500  
 ERLAEUTERUNGSBERICHT



HAUPTZIEL  
 Ausarbeiten eines Volumenprojektes, um beste Voraussetzungen für eine zweckmässige, architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung zu schaffen.

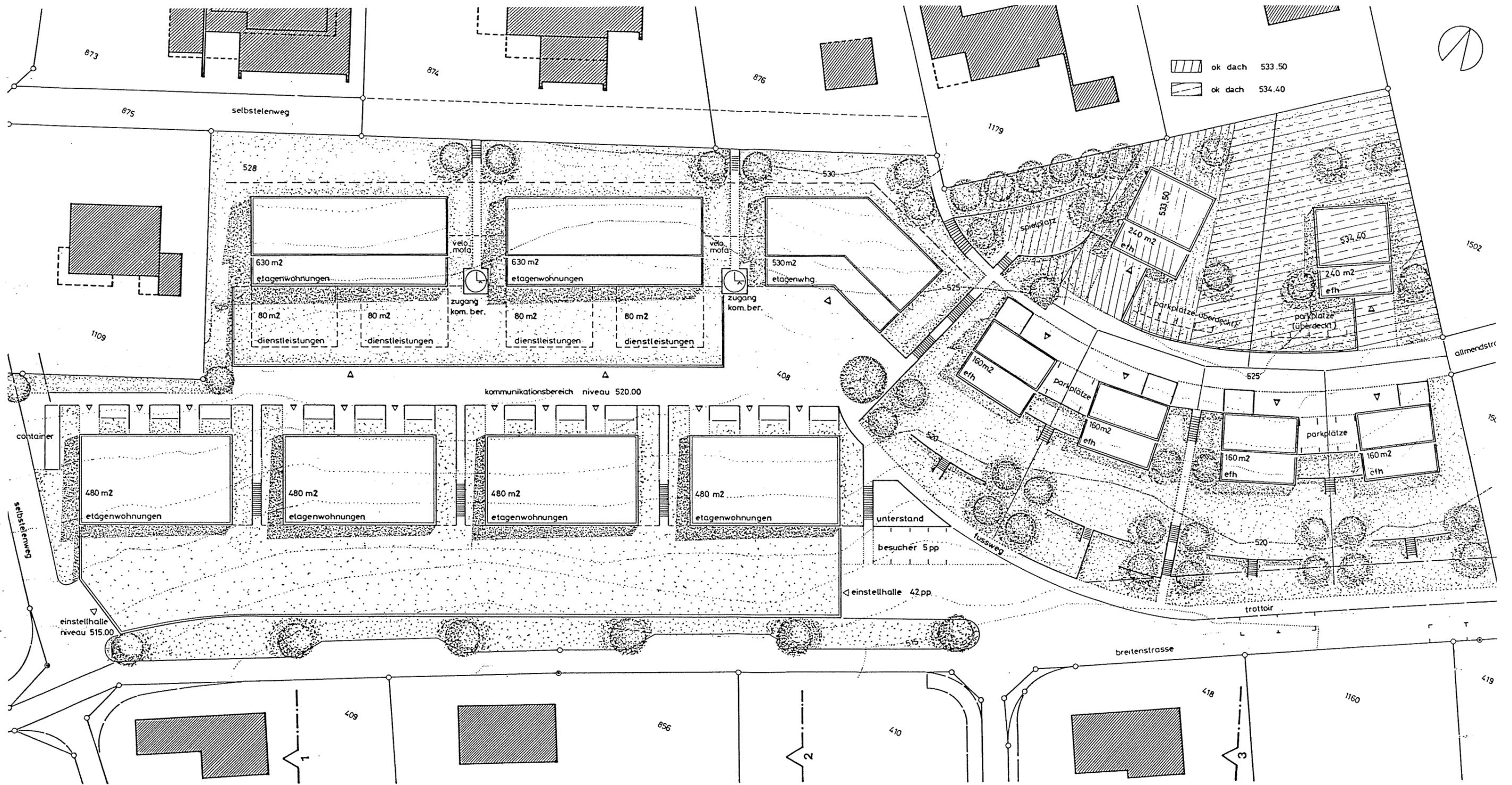


## Zielvorstellungen

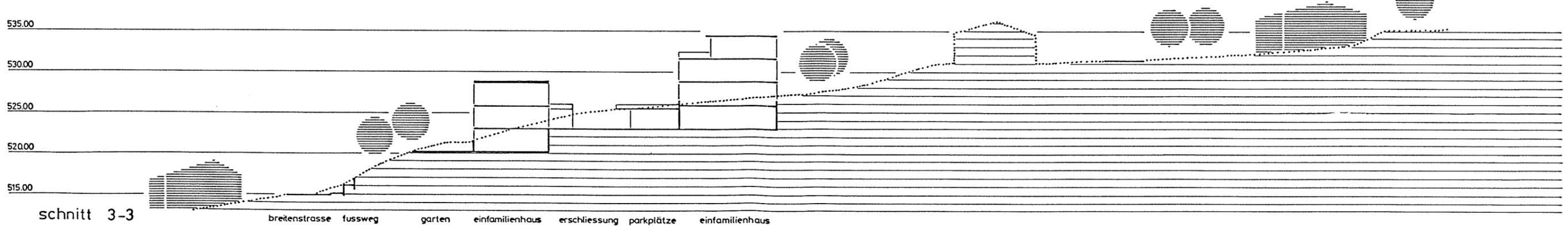
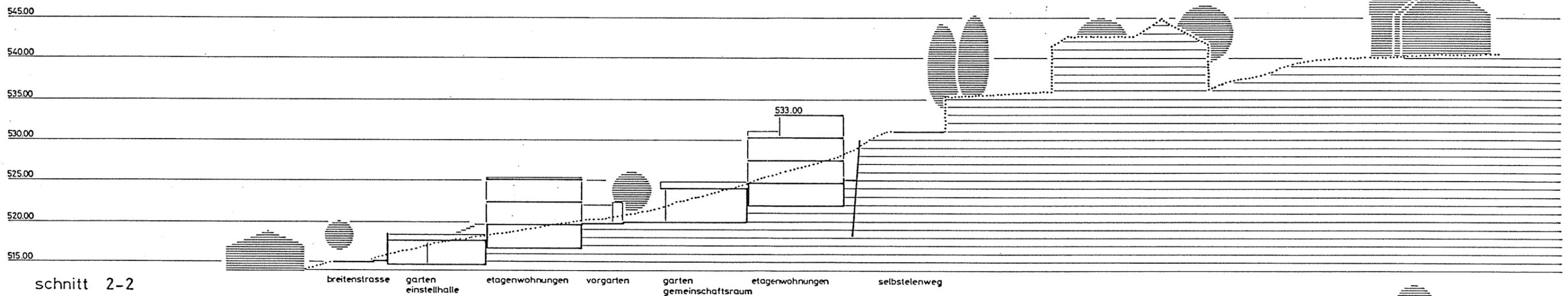
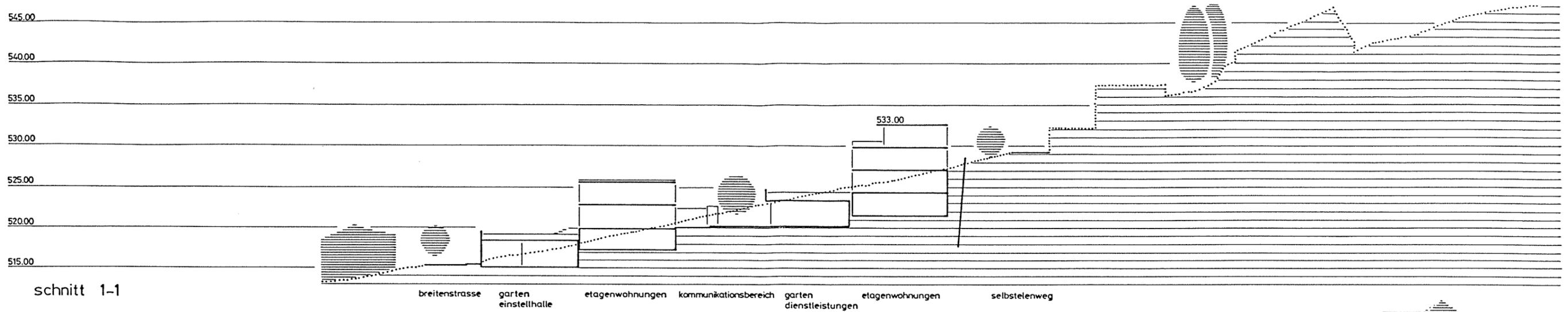
### TEILZIELE

PLANUNGS-ASPEKTE	ERSCHLIESSUNGS-ASPEKTE	NUTZUNGS-ASPEKTE	GESTALTUNGS-ASPEKTE	BENUETZER-ASPEKTE	REALISIERUNGS-ASPEKTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>grosser Planungsspielraum (auf Volumenprojekt und nicht auf Bauprojekt ausgerichtet)</li> <li>Beständigkeit der Planung</li> <li>haushälterische Bodennutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verkehrsfreie Quartierstrasse</li> <li>Kommunikationsbereich</li> <li>Fusswegverbindungen (Quartier - Dorf)</li> <li>Erschliessung von Breitenstrasse resp. Allmendstrasse her</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>haushälterische Bodennutzung (angemessener Landanteil pro Wohneinheit)</li> <li>Durchmischte Quartierstruktur (Wohnen - Dienstleistungen evtl. nichtstörendes Gewerbe)</li> <li>verschiedenartige Wohnungstypen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfügen in bestehende Geländemodulation</li> <li>einheitliche, zeitgemässe architektonische Sprache</li> <li>Aussenräumliche Klärung (öffentliche Bereiche - private Bereiche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimale Aussicht Richtung Süden (Aaretal)</li> <li>Identifikation mit Quartier</li> <li>private Gartenbereiche</li> <li>Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Spielplatz)</li> <li>öffentliche Begegnungsbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etaprierbarkeit gewährleisten</li> <li>Wirtschaftlichkeit</li> </ul>

# 2. SITUATIONSPLAN 1:500



# 3. SCHNITTPLAN 1:500



## 4. BAURECHT UND KONZEPT

---

- Zonenvorschriften 1991 - Ausgangslage
  - Geschosszahl und Gebäudehöhe
  - Grenz- und Gebäudeabstände
  - Grünflächenziffer
  - Parkierung und Entsorgung
  - Spielplätze und Aufenthaltsräume
-

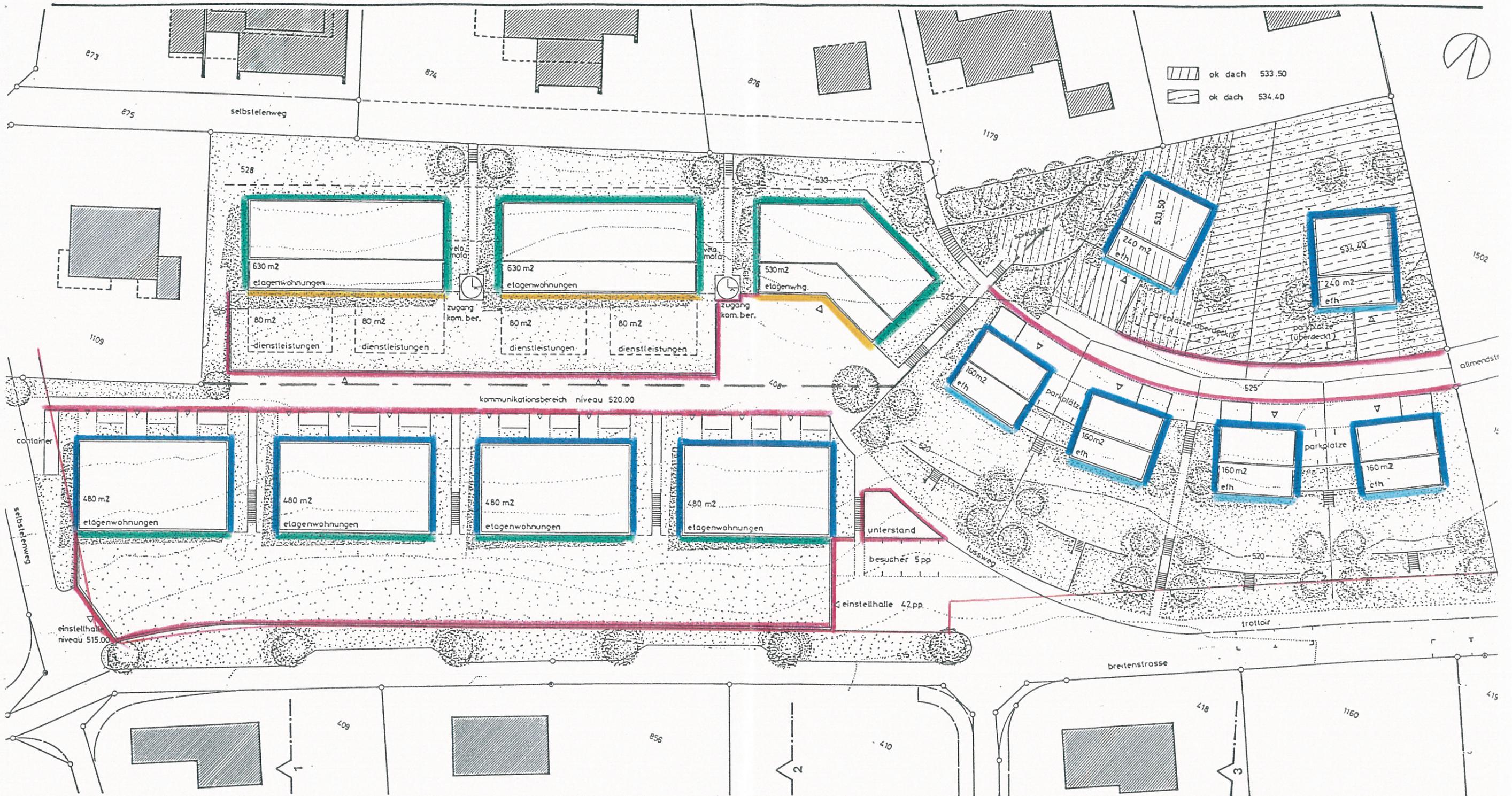
Zonenvorschriften 1991 - Ausgangslage



- 1. Etappe
- 2. Etappe
- Ortsbildschutzzone
- Reservegebiet
- Strassenausbau nach Erschl.plan

	Einzelbauweise	Gruppenbauweise
Ausnutzungsziffer :	0.35	0.45
Gebäudehöhe :	max. 6.50	max. 6.50
Firsthöhe :	max. 9.50	max. 9.50
Gebäuelänge :	max. 25.0	max. 40.0

# Geschlosszahl und Gebäudehöhe



TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN", BETTLACH RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT 1:500

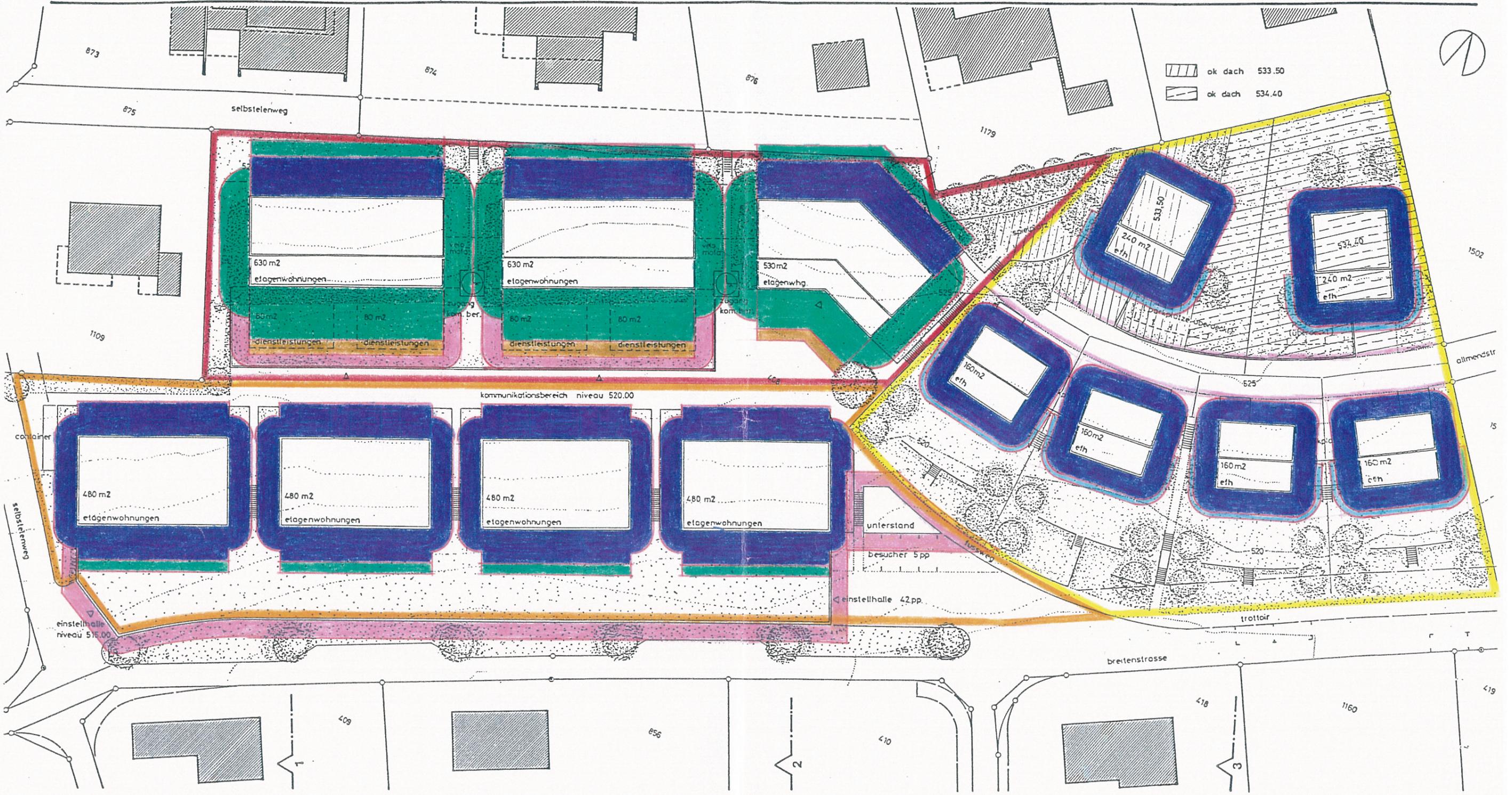
- 1-geschossige Bauten; max.4.50 (Grenzbau erlaubt)
- 2-geschossige Bauten; max. 7.50
- 2-geschossige Bauten inkl. Attika; max. 10.50
- 3-Geschossige Bauten; max. 10.50

SITUATION

- 3-geschossige Bauten inkl. Attika; max. 13.50
- Baulinie neu definiert
- Zonengrenze

M. Ducommun Arch.ETH·SIA 4500 Solothurn  
12.4.1991 rev. 7.7.1992 3.11.1992 28.4.1993

# Grenz- und Gebäudeabstände



ok dach 533.50  
ok dach 534.40

TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN", BETTLACH RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT 1:500

SITUATION M. Ducommun Arch. ETH·SIA 4500 Solothurn  
12.4.1991 rev. 7.7.1992 3.11.1992 28.4.1993

- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1-geschossig (Grenzbau erlaubt)
- 2-geschossig
- 2-geschossig mit Attika
- 3-geschossig
- 3-geschossig mit Attika

Grünflächenziffer



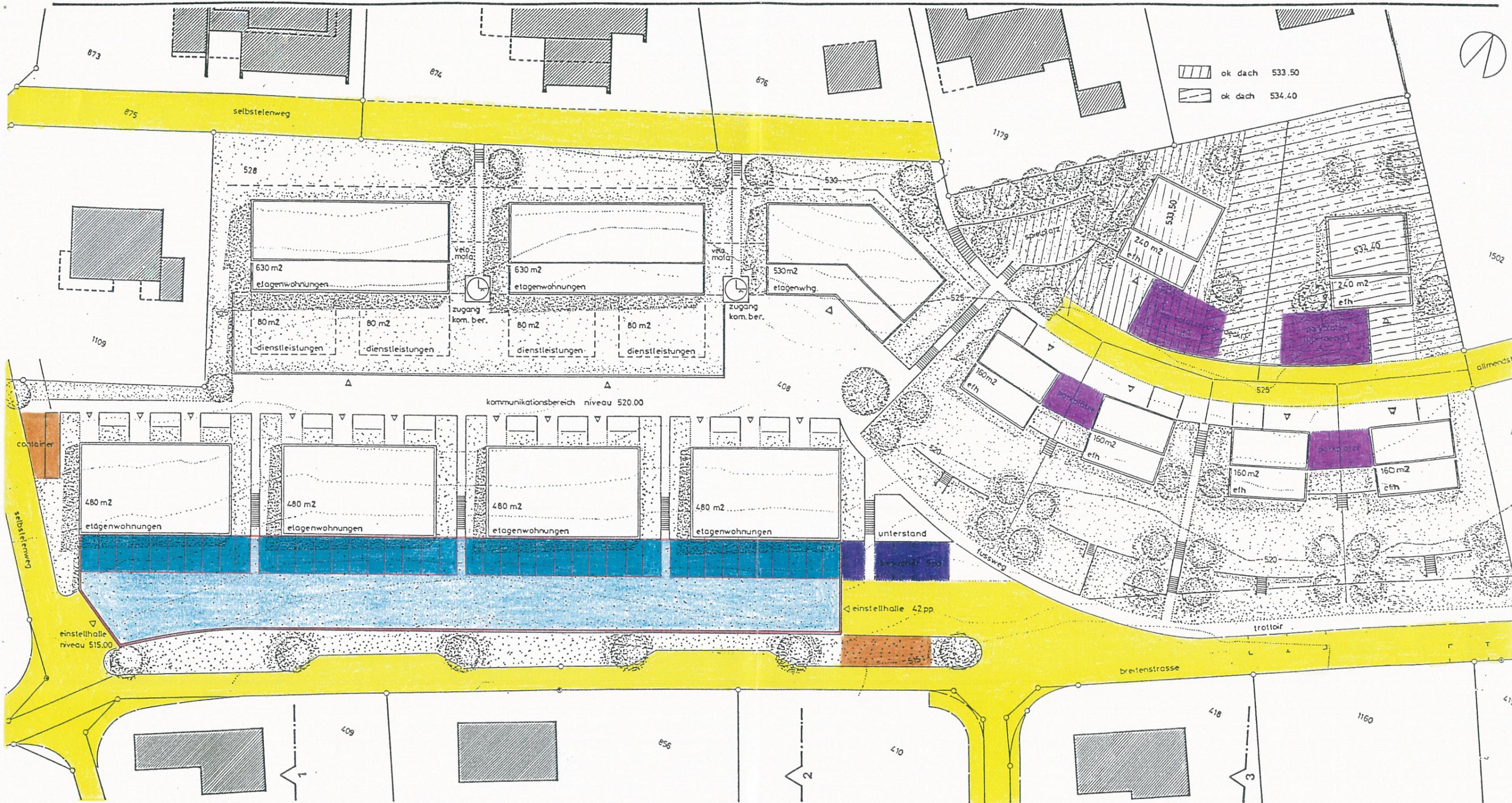
TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN", BETTLACH RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT 1:500

SITUATION

M. Ducommun Arch. ETH·SIA 4500 Solothurn  
 12.4.1991 rev. 7.7.1992 3.11.1992 28.4.1993

- Wohnzone A : 0.6
- Wohnzone B : 0.4
- Wohnzone C : 0.4

# Parkierung und Entsorgung



## TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN", BETTLACH

BETTLACH

RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT 1:500

- Einstellhalle (42 pp)
- Besucherparkplätze (5 pp)
- Oberirdische Parkplätze (12 pp)
- Containerstandorte (Entsorgung)
- Verkehrsfläche

Nachweis :

Total BGF	: 5150 m <sup>2</sup>
pro 100 m <sup>2</sup> 1 pp	: 52 pp
10% Besucher	: 5 pp
<b>Total</b>	<b>57 pp</b>

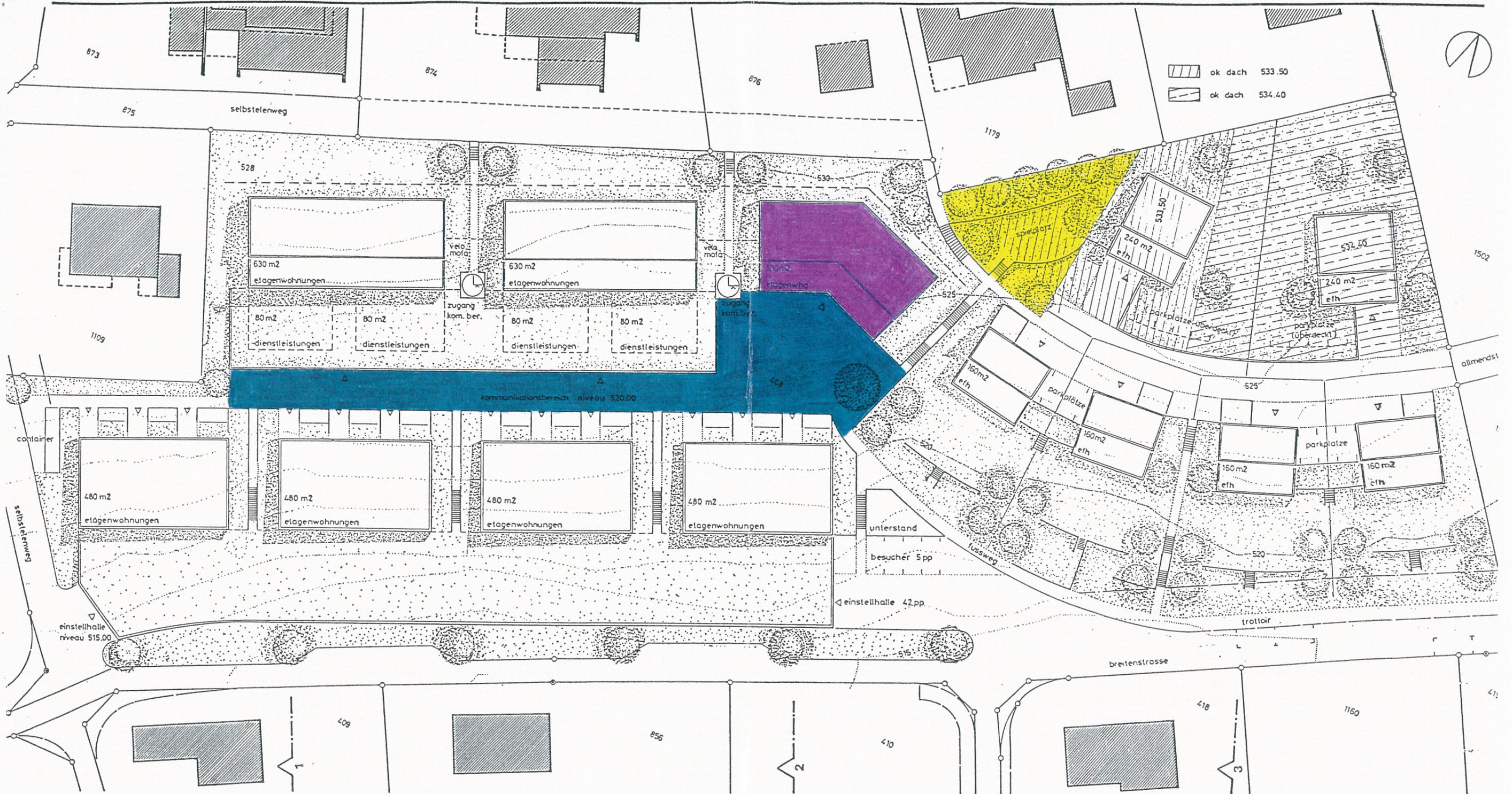
SITUATION

Zone A  
pro Haushalt 2 pp : 12 pp

Zone B / C	
BGF : 4270 m <sup>2</sup>	42 pp
10% Besucher	5 pp
<b>Total</b>	<b>59 pp</b>

M. Ducommun Arch. ETH·SIA 4500 Solothurn  
12.4.1991 rev. 7.7.1992 3.11.1992 28.4.1993

# Spielplätze und Aufenthaltsräume



TEILZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN "SELBSTELEN", BETTLACH RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT 1:500

SITUATION

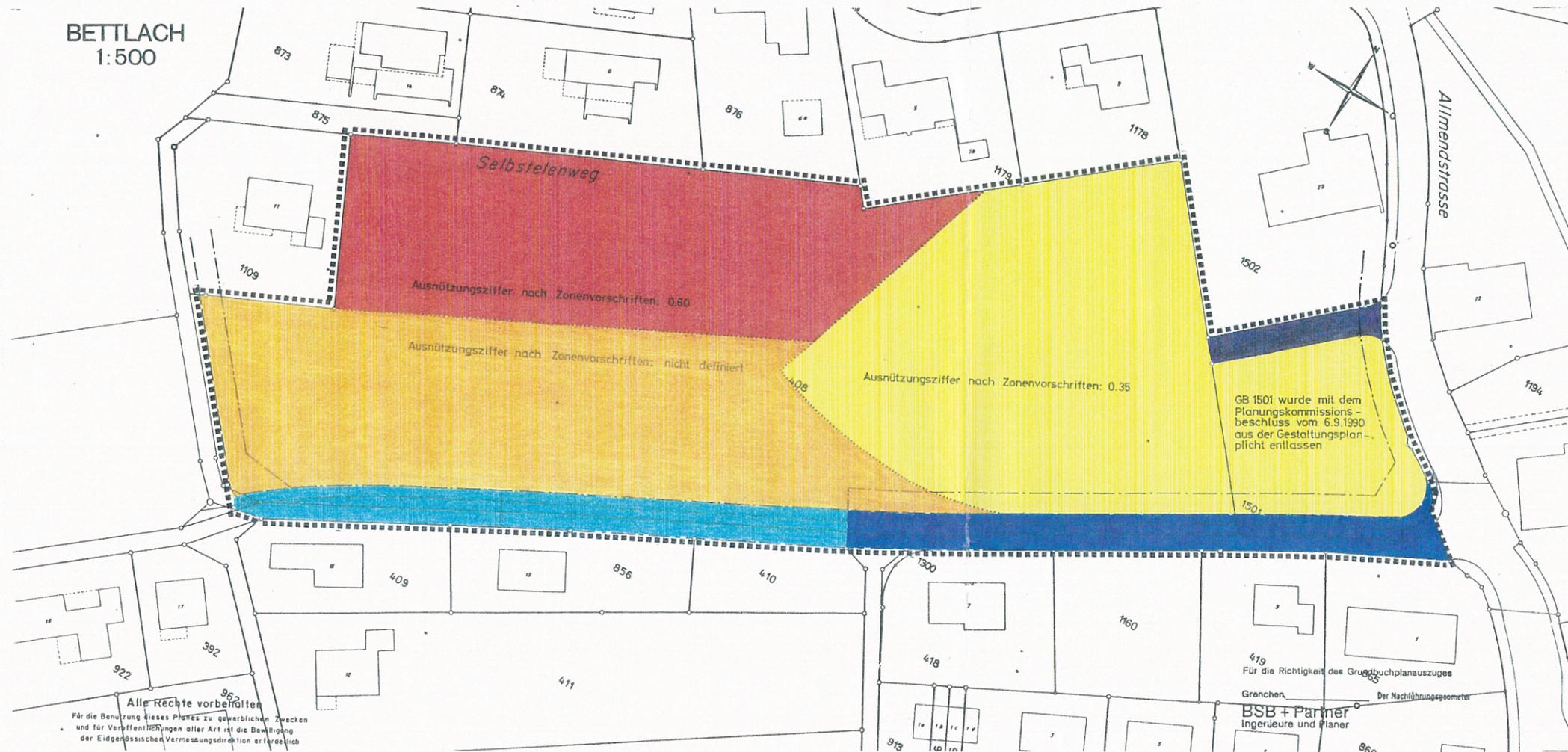
M. Ducommun Arch. ETH·SIA 4500 Solothurn  
 12.4.1991 rev. 7.7.1992 3.11.1992 28.4.1993

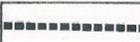
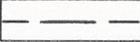
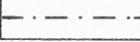
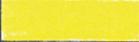
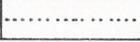
Kommunikations- und Begegnungsbereich : verkehrsfrei, Hartbelag

Gemeinschaftsraum

Spielplatz

# 5. TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN



- |   |   |   |                                 |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | Perimeter   |  | Verkehrsberuhigtes Areal        |
|  | Strassengrenze nach Ausbau<br>(Erschliessungsplan 1:1000) |  | Privates Strassenareal          |
|  | Baulinie  |  | Zone A Ausnützungsziffer : 0.35 |
|  | Zonengrenze   |  | Zone B Ausnützungsziffer : 0.55 |
|  | Strassenareal   |  | Zone C Ausnützungsziffer : 0.65 |

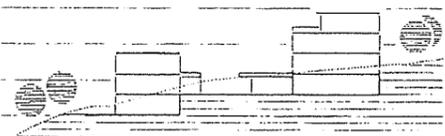
# 6. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN  
"SELBSCHLEHEN", 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 Gemeindezonenelementes.
- § A3 Zweckbestimmung  
Das Gebiet "Selbschlehen" wird der Bauzone gemäss § 26 Baugesetz zugeteilt. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für eine verdichtete, den Boden häuslicher nutzende, architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Bebauung. 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

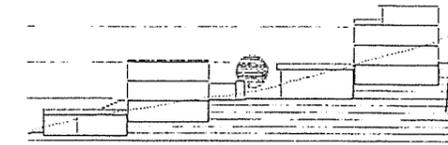
- § 1 Ausnutzung:  
Die Ausnutzung beträgt: max. 0.35 (Einzelbau)  
max. 0.45 (Arealbau)  
(Berechnung nach neuem Baureglement, KRB vom 12.9.90, gültig ab 1.1.1991)
- § 11 Geschosszahl / Gebäudehöhe:  
Die Geschosszahl und die Gebäudehöhe richten sich nach den Schemaschnitten und dem Erläuterungsbericht.
- 
- § 111 Abstand zur Strasse  
1-geschossige Nebenbauten dürfen bis an die Grenze der Erschliessungspartelle gebaut werden.
- § IV Stützmauern:  
Die Stützmauern sind integrierter Bestandteil der Bebauung und deren Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. (Max. 2 m Höhe zulässig ab gew. Terrain)
- § V Dachgestaltung  
Dachgestaltung gemäss Schnittplan.
- § VI Erschliessung und Parkierung  
Die Erschliessungspartelle ist Privat.  
Anstelle der offenen, gedeckten Parkplätze des richtungsweisenden Projektes ist auch eine erdgeschossige geschlossene Einstellhalle zulässig.

## WOHNZONE B

- § 1 Ausnutzung / Ueberbauungsziffer  
Die Ausnutzung beträgt: max. 0.55  
Die Ueberbauungsziffer beträgt: max. 30%  
(Berechnung nach neuem Baureglement, KRB vom 12.9.90, gültig ab 1.1.1991)

## § 11 Geschosszahl / Gebäudehöhe

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



## § 111 Abstand zur Strasse

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

## § IV Stützmauern

Die Stützmauern sind integrierter 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

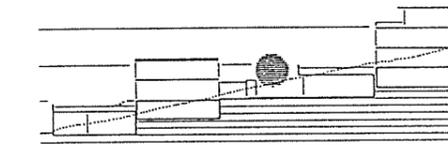
## § 1 Ausnutzung / Ueberbauungsziffer

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

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

## § 11 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 (Ausnutzungsziffer, Erschliessung)
- Art der Nutzung (=Wohnzone 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 Inkrafttreten

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.