



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 18. Januar 1993

NR. 219

Kantonales Amt für Raumplanung
E 21. JAN. 1993
B → DK

BIEZWIL: Genehmigung

1. Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen
2. Umzonung "Sunnentrain" und "Hämmenhubel"
3. Bau- und Zonenreglement

Die Einwohnergemeinde Biezwil unterbreitet dem Regierungsrat

- den Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen
- die Umzonung "Sunnentrain" und "Hämmenhubel" sowie
- das Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

1. Der Zonen- und Erschliessungsplan der Ortsplanung weist das Gebiet "Hämmenhubel" der zweiten Etappe zu und sieht eine U-förmige Erschliessung vor. Im Rahmen der Detailplanung hat die Gemeinde festgestellt, dass diese Erschliessung wegen der recht schwierigen Topographie nicht die optimale Lösung darstellt. Sie hat deshalb in Absprache mit dem bauwilligen Grundeigentümer und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung verschiedene Varianten studiert und schliesslich eine Linienführung für die Erschliessungsstrasse gewählt, die aus Gründen der Topographie und des Landschaftsbildes optimal ist. Aufgrund dieser Lösung hat sich eine Anpassung der Zonengrenze ergeben, welche im vorliegenden Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellt ist. Mit der Festlegung von Baubereichen, Querprofilen und Sonderbauvorschriften macht die Gemeinde zudem im Rahmen des Gestaltungsplanes Vorgaben für die künftige Ueberbauung.

2. Mit der Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes werden die nicht erschlossenen Baugebiete der II. Etappe einer Uebergangszone zugeschlagen, in welcher nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone gebaut werden kann. Das Gestaltungsplangebiet "Hämmenhubel" liegt nach dem Zonenplan in der II. Etappe. Der im Frühling 1992 zur öffentlichen Auflage gebrachte Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" sah an dieser Etappenzugehörigkeit keine Aenderungen vor. Dies deshalb, weil die Planung eine relativ lange Zeit beanspruchte und die Auswirkungen des revidierten Planungs- und Baugesetzes auf die Zonenpläne der Gemeinden noch nicht abschliessend bekannt waren.

Zur gleichen Zeit hat die Einwohnergemeinde im Frühling 1992 im Baugebiet "Sunnenrain" eine noch nicht erschlossene Bauparzelle in der II. Etappe einem bauwilligen Einwohner verkauft mit der Absicht, das Baugebiet "Sunnenrain" zu erschliessen. Die Erschliessungsarbeiten wurden im Sommer 1992 in Angriff genommen. Da jedoch bis dahin das vorgesehene Bauprojekt für ein Einfamilienhaus noch nicht bewilligt war, hat der Gemeinderat wegen den Auswirkungen der übergangsrechtlichen Bestimmungen (§ 155 PBG) die Erschliessungsarbeiten einstellen lassen.

Damit nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschliessung des Baugebietes "Sunnenrain" und die Erteilung von Baubewilligungen im "Sunnerain" und im "Hämmenbühl" geschaffen werden können, hat der Gemeinderat eine Umzonung zur öffentlichen Auflage gebracht. Diese sieht vor, die beiden Baugebiete der bisherigen II. Etappe "Sunnenrain" und "Hämmenhubel" der Bauzone gemäss § 26 PBG zuzuteilen. Die Frage der Zonenzugehörigkeit dieser beiden Baugebiete soll damit der eigentlichen Ortsplanungsrevision vorgezogen werden.

3. Das Bau- und Zonenreglement wird mit der vorliegenden Fassung an die neuen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angepasst.

Die Nutzungspläne und die Sonderbauvorschriften wurden wie folgt öffentlich aufgelegt und genehmigt:

Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen:

Oeffentliche Auflage vom 25. März bis 25. April 1992. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Pläne sowie die Sonderbauvorschriften und Querprofile am 27. Arpil 1992.

Umzonung "Sunnensrain" und "Hämmenhubel":

Oeffentliche Auflage vom 12. August bis 10. September 1992. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche der Gemeinderat mit Datum vom 16. Oktober 1992 ablehnte und der Umzonung zustimmte.

Bau- und Zonenreglement:

Oeffentliche Auflage des Zonenreglementes vom 19. August bis 17. September 1992. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche aufgrund der Verhandlungen zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte das Bau- und Zonenreglement am 7. Oktober 1992.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Das Baureglement enthält nur formelle Anpassungen an die kantonale Bauverordnung. Die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wurde deshalb nicht eingeholt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Der Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften und Querprofilen ist recht- und zweckmässig. Auch das Bau- und Zonenreglement gibt zu keinen Bemerkungen oder Vorbehalten Anlass.

Hingegen wirft die Umzonung der bisherigen Baugebiete der II. Etappe Fragen auf. Die der eigentlichen Ortsplanungsrevision vorgezogene Umzonung soll es möglich machen, den unmittelbaren Bedarf an Bauland für die Zeit bis zur Ortsplanungsrevision abzudecken. Aufgrund des Planungsberichtes der Gemeinde wird ausgewiesen, dass in der Kernzone unter Berücksichtigung eines nicht voll ausgeschöpften Ueberbauungsgrades ca. 6 Neubauten und in den Gebieten "Sunnanrain" und "Hämmenhubel" zusammen 13 Neubauten realisierbar sind.

Das Amt für Raumplanung beurteilt dieses Entwicklungspotential für die Zeitspanne bis zur Revision der Ortsplanung als zu grosszügig und der Situation von Biezwil als nicht angepasst. Der Gemeinderat hingegen begründet die Grösse des Baugebietes auch mit der speziellen Situation Biezwils in bezug auf die Erstellung der Infrastrukturanlagen (speziell der Wasser- und Kanalisationsversorgung), einem gewissen Nachholbedarf wegen der geringen Bautätigkeit in den vorangegangenen Jahren und auch damit, dass in beiden Baugebieten die Planung weit vorangeschritten sei. Insbesondere sei die Planung "Hämmenhubel" in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton entstanden. Die lange Vorprüfungszeit sei letztlich mit ein Grund, weshalb das Baugebiet nicht vor der Inkraftsetzung des revidierten Baugesetzes erschlossen und überbaut worden sei. Im Interesse der Gemeindeentwicklung und gegenüber den Grundeigentümern beantragt die Gemeinde deshalb, in beiden Gebieten zumindest Teile der bisherigen Bauzone neu als Bauzone zu genehmigen. An der Sitzung vom 7. Januar 1993 mit dem Bau-Departement hat der Gemeinderat (auch in der Funktion als Bürgergemeinderat) einem Kompromiss zugestimmt. Danach wird das Baugebiet "Hämmenhubel" in dem von der Gemeinde beantragten Umfang als Bauzone im Sinne § 26 PBG bzw. als Reservezone genehmigt. Im Gebiet "Sunnanrain" wird im Einvernehmen mit der Gemeinde die Parzelle GB Nr. 70, im Besitze der Bürgergemeinde Biezwil, und die Parzelle GB Nr. 71 und 241 im Besitze der Einwohnergemeinde Biezwil, nicht als Baugebiet, sondern als Reservezone genehmigt. Ueber die Einzonung der beiden Reservezonen "Sunnanrain" und "Hämmenhubel" soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision entschieden werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Umzonung "Sunnenrain" und "Hämmenhubel" der Einwohnergemeinde Biezwil wird teilweise genehmigt.
2. Die Parzellen GB Biezwil Nrn. 70, 71 und 241 werden als Reservezone genehmigt.
3. Der Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen werden genehmigt.
4. Das Bau- und Zonenreglement wird genehmigt.
5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1993 noch folgende Unterlagen zuzustellen:
 - Je 4 Ex. des Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen.
 - Je 4 Ex. der Umzonung "Sunnenrain und Hämmenhubel".
 - 1 Ex. des Zonenreglementes.

Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk (Originalunterschriften) der Gemeinde zu versehen und je 1 Exemplar ist in reissfester Ausführung zu erstellen.

6. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet und Baugebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Kostenrechnung EG Biezwil:

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'500.-- (Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 1'523.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) Bi/PM

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen sowie Bau- und Zonenreglement

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KPR (folgt später)

Amt für Wasserwirtschaft

Hochbauamt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amtschreiberei Bucheggberg, Rötistr. 4, 4500 Solothurn mit je 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Kreisbauamt I, Rathaus, 4500 Solothurn

Landwirtschafts-Departement

Meliorationsamt

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Solothurnische Gebäudeversicherung

Gemeindepräsidium der EG, 4585 Biezwil, mit je 1 gen. Plan mit Sondervorschriften und Querprofilen sowie Bau- und Zonenreglement (folgt später), Einzahlungsschein, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4585 Biezwil

WIDMER HELLEMANN ZUBER, Rötistr. 22, 4500 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Biezwil:

- Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhubel" mit Sonderbauvorschriften und Querprofilen
- Umzonung "Sunnenrain und Hämmenhubel" (teilweise)
- Bau- und Zonenreglement

Gemeinde Biezwil

Sonderbauvorschriften

zum Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhübel"

J 1 Zweckbestimmung

Der Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt, die Erschliessung der Bauzone "Hämmenhübel" aufzuzeigen. Die Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle 229 sollen derart festgelegt sein, dass die bestehende Topographie soweit als möglich erhalten bleibt. Mit zusätzlichen Sonderbauvorschriften soll erreicht werden, dass sich das neue Quartier gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

J 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie bezeichnete Gebiet.

J 3 Stellung der Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Biezwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

J 4 Erschliessungsstrasse

Die neue Erschliessungsstrasse ist im Sinne einer verkehrsberuhigenden Strasse zu planen und auszuführen. Die Details und die genaue Gestaltung sind im Strassenprojekt zu gegebener Zeit festzulegen.

J 5 Nutzung

Zugelassen sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, sowie nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe, die sich dem Charakter des Quartiers zuordnen.

AZ min.	0.20	Einfamilienhäuser
AZ max.	0.25	

AZ min.	0.20	Doppel Einfamilienhäuser
AZ max.	0.30	

J 6 Massvorschriften

	Bereich A nördlich	Bereich B südlich
	Erschliessungsstrasse	
Geschosszahl:	2	1
Gebäudehöhe nordseitig	7.00 m	5.00m

J 7 Gestaltungsvorschriften

- 1) zulässige Dachformen: Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung
Firstrichtung : Paralell zum Hang
Dachneigung : 30 - 40°
Dachvorsprünge : traufseitig min. 80 cm
stirnseitig min. 80 cm
Eindeckung : rote Ziegel
- 2) Bauten und Anlagen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bauliche Massnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind architektonisch in die Gebäudegestaltung einzubeziehen.

J 8 Kleinbauten und Wintergärten

Die Baubehörde kann für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20 m² Grundfläche, Ausnahmen von den vorgesehenen Gestaltungsvorschriften von J 7 zulassen, wenn diese den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen, gut wirken und weder öffentlich noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzen.

J 9 Dachaufbauten

- × 1) Es sind Dachflächenfenster von max. 70 * 118 cm (Rahmenlichtmass) und Lukarnen erlaubt. die Gesamtfläche darf 1/10 der Dachfläche nicht übersteigen. Lukarnen dürfen nur in der unteren Dachhälfte erstellt werden. Die Eindeckung hat den Materialien des Hauptdaches zu entsprechen.
- 2) Diese Bestimmung gilt nicht für Sonnenkollektoren. (J 64 Absatz 4 KBR)

J 10 Auffüllungen und Abgrabungen

- 1) Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände auszuführen. Neubauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben nötig werden.
- 2) Die Böschung entlang des nördlichen Geltungsbereiches darf im max 1.20 m erhöht werden, wenn der Charakter der vorhandenen Böschung nicht verändert wird. Böschungen und Auffüllungen entlang Nachbargrenzen und auf der Südseite der neuen Erschliessungsstrasse dürfen max. 1.00 m hoch erstellt werden. Höhere Auffüllungen dürfen erst nach einer 2.00 m breiten horizontalen Berme erstellt werden.
- 3) Abgrabungen an der südlichen bestehenden Böschung dürfen im max. 0.50 m erreichen und dürfen die Stabilität des Hanges nicht gefährden.
- 4) Stützmauern sind nur gestattet, solange sie die bestehende Topographie nicht wesentlich verändern. Sie sind durch eine geeignete Bepflanzung abzudecken.

J 11 Bepflanzung

Der Grüngürtel darf topographisch nur bedingt verändert werden und ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten.

J 12 Hofstatt

Die Hofstatt ist spätestens mit dem Bau der Erschliessungsstrasse zu erstellen. Die Fläche der Hofstatt gehört nicht zum Baugebiet. Absterbende Bäume sind laufend zu ersetzen.

J 13 Fussweg

Die öffentliche Fussgängerverbindung ist min. 1.50 m breit und mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.

J 14 Parkplätze

- 1) Die erforderlichen Parkplätze werden im Bauge suchs- verfahren festgelegt.
- 2) Garagen und Abstellplätze, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasselinie eine Tiefe von mind. 5.00 m aufweisen.

J 15 Querprofil

Nebst dem Gestaltungsplan gilt das Querprofil 1:100, für die Terraingestaltung und höhenmässige Placierung der Bauten als massgeblich Grundlage.

J 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn der Zweck der vorliegenden Planung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

J 17 Inkrafttreten

Der Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Hämmenhübel", das Querprofil und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 25. MÄRZ 92. bis 25. APRIL 1992

Genehmigt durch den Gemeinderat am 27. APRIL 1992...

Der Amman :

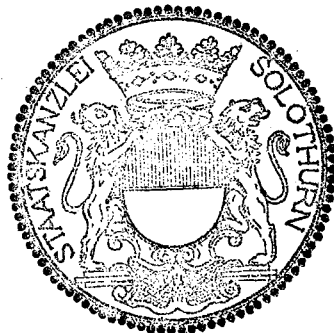
Der Gemeindegemeinschreiber :

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 219 genehmigt

Solothurn den 18. Januar 1993 Der Staatsschreiber :



Dr. K. Lehmann