



7/279

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 28. Oktober 2002

NR. 2078

Grenchen: Gestaltungsplan "Terrasse" (GB Grenchen Nr. 6280) mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Terrasse" (GB Grenchen Nr. 6280) mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Über das Gebiet "Schmelzi" nördlich der Allmendstrasse besteht ein bisher nicht realisierter, rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 863 vom 14. März 1989) für eine Terrassenüberbauung. In der Ortsplanungsrevision ist das Bauareal wegen der steilen Hanglage der Wohnzone Bauklasse 2 Hang zugeordnet. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt nun mit der Ausscheidung unterschiedlich genutzter Baufelder eine Überbauung mit Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser sowie nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Lage und Abgrenzung der Baufelder berücksichtigt die spezielle Topographie sowie die Erschliessungs- und Parkierungsmöglichkeiten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. Juni bis zum 15. Juli 2002. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Mit dem Einsprecher konnte eine Einigung erzielt werden, worauf die Einsprache schriftlich zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 4. Juni 2002 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan "Terrasse" (GB Grenchen Nr. 6280) mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Aufgehoben ist insbesondere der Gestaltungsplan "Résidence Bellevue / City Nord" (RRB Nr. 863 vom 14. März 1989).
- 3.3. Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

- 3.4. Das Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'823.-- zu bezahlen. Der Betrag wird im Kontokorrent Nr. 111.150 belastet.

Staatsschreiber

Dr. K. P. P. P.

Kostenrechnung EG Stadt Grenchen:

Genehmigungsgebühr	Fr.	1'800 --	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	1'823.--	
		=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.150

Bau- und Justizdepartement (2), Bi/He

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

[H:\Daten\Projekte\2002\007np02400\RRB_GP Terrasse.doc]

Amt für Umwelt

Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn

Sekretariat Katasterschätzung

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Stadtpräsidium der EG, 2540 Grenchen, mit 2 gen. Plänen mit Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, Postfach 1048, 2540 Grenchen

Planungskommission der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Marbet Architekten, dipl. Architekten ETH/SIA/HTL, Aarburgerstrasse 78, 4601 Olten

RNR Immobilien, Poststrasse 10, 4502 Solothurn

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Gestaltungsplan "Terrasse" (GB Grenchen Nr. 6280) mit Sonderbauvorschriften)

7/275

Gestaltungsplan "Terrasse"

GB Nr. 6280, Grenchen

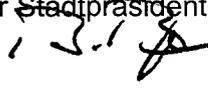
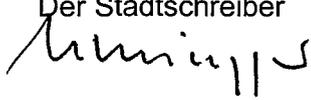
Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Genehmigungs-Vermerke

Öffentliche Auflage vom 14. 06.2002 bis 15.07.2002

Genehmigt von der Bau- Planungs- und Umweltkommission: PLKB Nr. 48 vom 22.04.2002

Genehmigt vom Gemeinderat: GRB Nr. 1993 vom 04.06.2002

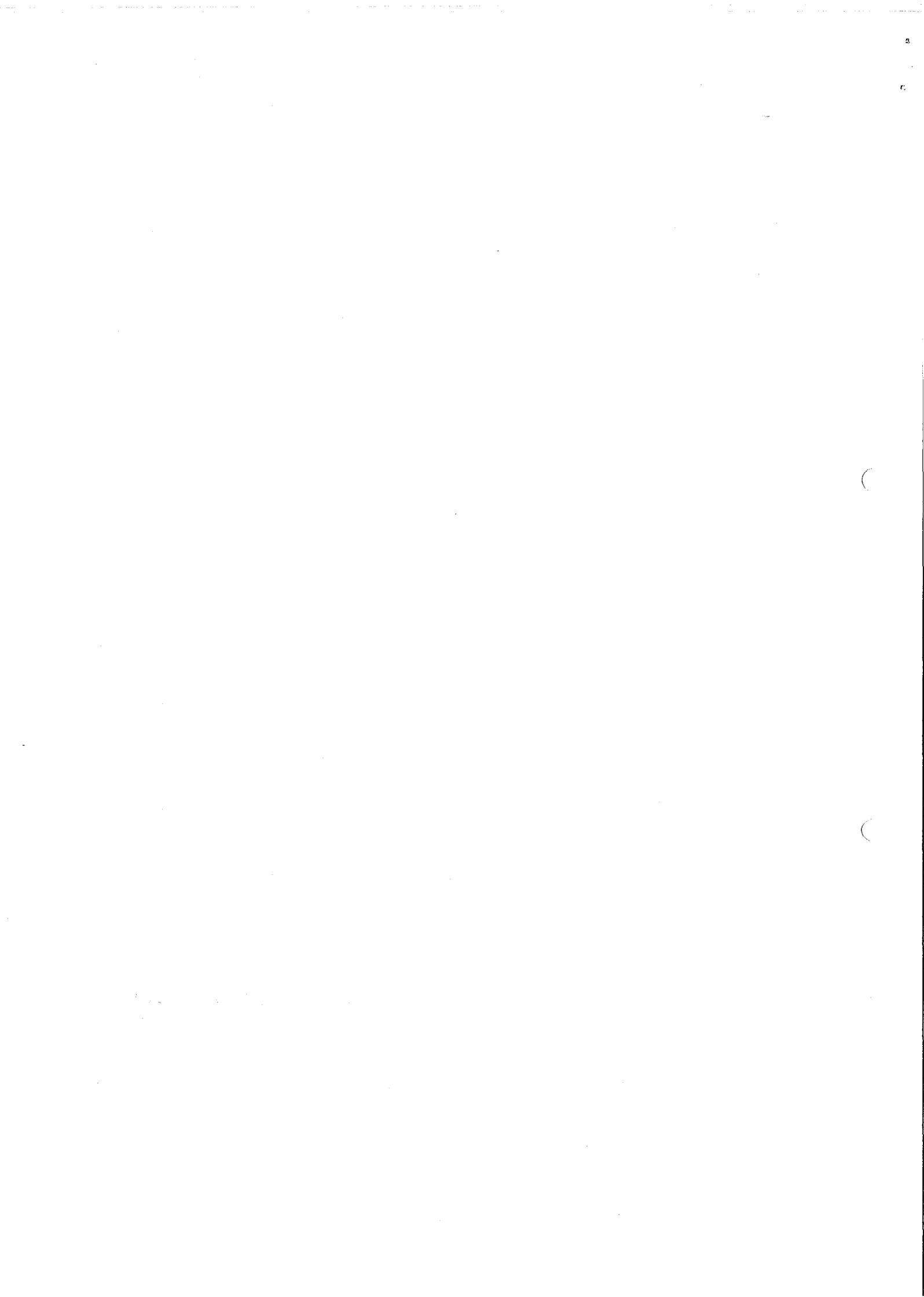
Der Stadtpräsident  Der Stadtschreiber 

Genehmigt vom Regierungsrat: RRB Nr. 2078 vom 28. 10. 2002

Der Staatsschreiber







1. Allgemeines

1.1 Der vorliegende Gestaltungsplan Terrasse GB Nr. 6280 mit Sonderbauvorschriften ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplans «Residence - Bellevue / City Nord» RRB Nr. 863 vom 14. März 1989.

1.2 Gestützt auf § 44 PBG erlässt die Stadt Grenchen den neuen Gestaltungsplan Terrasse mit Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung von einer hoher Wohnqualität in Berücksichtigung der Topographie, Erschliessung, Etappierung und Eingliederung in die Siedlungsstruktur.

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch die punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

4. Stellung zur Grundordnung

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

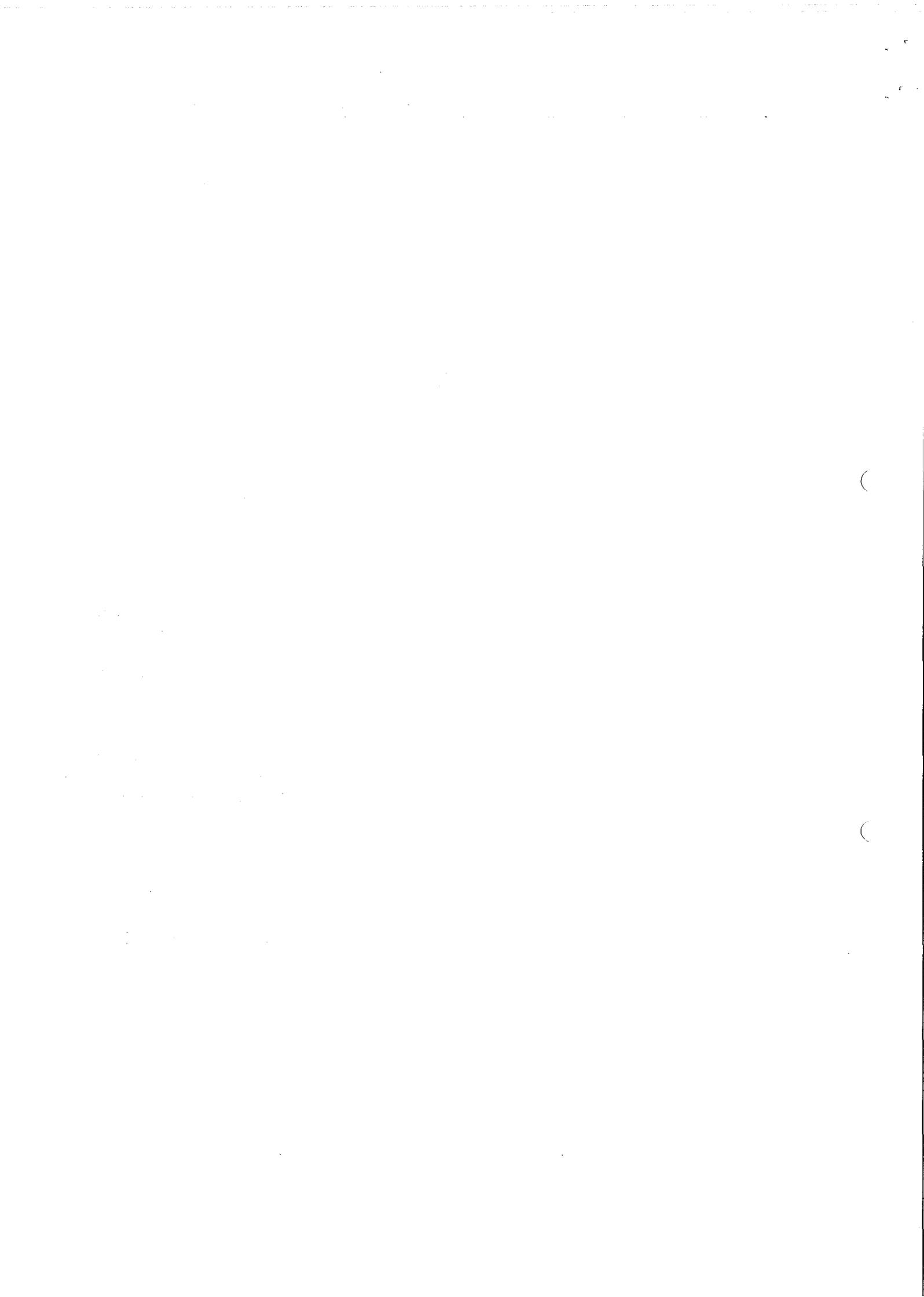
5. Nutzung

5.1 Baufelder 1-6

Zugelassen sind Wohnbauten wie Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungs­betriebe bis zu 30% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Baufeldes. Der Einbau von Kleinwohnungen in die Wohnbauten ist erlaubt. Nicht zugelassen sind Gaststätten. Lagerräume sind bis zu max. 30m² pro Baufeld zulässig, sofern sie zu einem unmittelbaren Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb gehören.

5.2 Baufeld 7

In diesem Baufeld sind ausschliesslich nichtstörendes Gewerbe, gedeckte offene Abstellplätze für Autos und Zweiräder, geschlossene Garagen, Geräteräume und haustechnische Räume zulässig. Pro Wohneinheit kann max. 1 zusätzlicher Abstellplatz untergebracht werden.



5.3 Vorgartengebiet

- 5.3.1 Die im Gestaltungsplan definierte Vorgartengebiet dient gleichzeitig als Erschliessungsbereich.
- 5.3.2 Die zu den Baubereichen 1-5 vorgelagerte Bereich kann eine Tiefe von 5.0m ab Trottoirbankett aufweisen. Sie kann mittels Zugangsplattformen oder als Vorgarten in der Breite des Gebäudes ausgebildet werden.
- 5.3.3 Die Vorgartenzone im Baubereich 6 wird als privater Gartenraum- und Vorplatzbereich gleichzeitig als Erschliessungs- und Abstellbereich genutzt und weist eine Tiefe von 5.5m auf.

5.4 Gärten/Umgebung der Baufelder

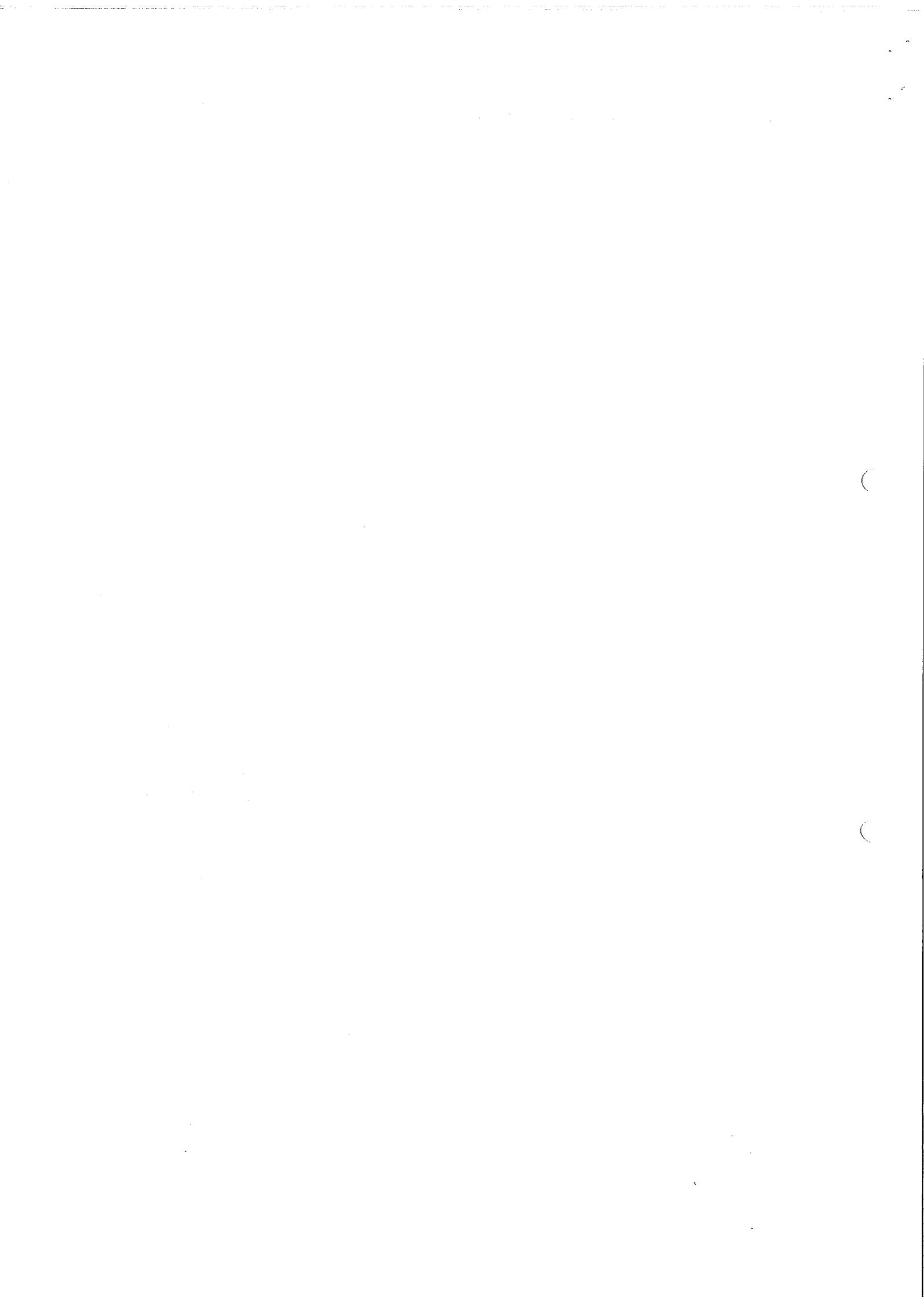
Die an die Baufelder und an die Vorgartenzone anstossende Umgebung wird als privater Gartenraum entsprechend den topographischen Gegebenheiten gestaltet. Stützmauern dürfen eine max.sichtbare Höhe von 1.50m aufweisen. Für Sträucher und Baumarten sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

5.5 Freihalteflächen

Auf dieser im Plan speziell gekennzeichnete Fläche sind keine Bauten odere Nebenbauten zulässig. Im Waldabstandsbereich gelten die Bestimmungen des §3 des VWW.

5.6 Bestehende Ringstrasse und Vorplatzbereiche

Die bestehende private «Ringstrasse» City Nord und die dazugehörigen Vorplätze dienen als Zubringer zur neuen Erschliessungsstrasse des Baubereichs 6 sowie als Erschliessungs- und Anlieferungsbereich des bestehenden Gewerbezentrum City Nord.



6. Bauvorschriften

6.1 Ausnützung

Es ist eine massvolle Verdichtung anzustreben.
Das Mass der Ausnützung wird durch die Baufelder und Gebäudehöhe bestimmt.

6.2 Baufelder für Hauptbauten

6.2.1 Baufelder 1-4 Allmendstrasse: Für die Baufelder 1-4 gelten folgende Vorschriften:

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den in im Gestaltungsplan eingetragenen Höhen, wobei die maximale Gebäudehöhe in m. ü. M. in den Baufeldern gemäss nachstehender Tabelle nicht überschritten werden darf. (Siehe Angang 1)

Baufeld 1:	572.50 m.ü. M.
Baufeld 2:	571.25 m.ü. M.
Baufeld 3:	569.90 m.ü. M.
Baufeld 4:	568.75 m.ü. M.

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Der Dachausbau ist als Attikageschoss mit Flachdach oder flach geneigten Pultdächern bis max. 6° auszubilden. Die Dachneigung bei Pultdächern verläuft in entgegengesetzte Hangrichtung (tiefster Punkt Seite Allmendstrasse).

Die Grenz- und Gebäudeabstände können im Rahmen dieses GP im Baufeld 1-4 unterschritten werden. Der min. Gebäudeabstand von 4.0m darf nicht unterschritten werden.

Die Grenzabstände gegenüber dem Geltungsbereich sind einzuhalten.

6.2.2 Baufeld 5 Allmendstrasse:

Für das Baufeld 5 gelten folgende Vorschriften:

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den im Gestaltungsplan eingetragenen Höhen, wobei die maximale Gebäudehöhe in m. ü. M. im Baufeld in den Schnittlagen 5.1. bis 5.6 gemäss nachstehender Tabelle nicht überschritten werden dürfen. (Siehe Anhang 2)



Baufeld 5:

Schnittlage 5.1	566.15 m. ü. M.
Schnittlage 5.2	564.45 m. ü. M.
Schnittlage 5.3	563.35 m. ü. M.
Schnittlage 5.4	562.65 m. ü. M.
Schnittlage 5.5	562.30 m. ü. M.
Schnittlage 5.6	561.90 m. ü. M.

- In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- Der Dachausbau ist als Attikageschoss mit Flachdach oder flach geneigten Pultdächern bis max. 6° auszubilden. Die Dachneigung bei Pultdächern verläuft in entgegengesetzte Hangrichtung (tiefster Punkt Seite Allmendstrasse).
- Der Rücksprung des Attikageschosses darf nur einseitig sein und beträgt südseitig 4.0m.
- Die max. Länge ist durch das Baufeld definiert. Die max. Länge der Bauten beträgt maximal 27.50m.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände können im Rahmen dieses GP im Baufeld 5 unterschritten werden. Der min. Gebäudeabstand von 4.0m darf nicht unterschritten werden.
- Die Grenzabstände gegenüber dem Geltungsbereich sind einzuhalten.

6.2.3 Baufeld 6

Für das Baufeld 6 gelten folgende Vorschriften:

- Die Gebäudehöhe darf 7.5m nicht übersteigen.
- Die Gebäudehöhe und die Geschosszahl werden gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung ermittelt.
- In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- Der Dachausbau ist als Attikageschoss mit Flachdach oder flach geneigten Pultdächern bis max. 6° auszubilden. Die Dachneigung bei Pultdächern verläuft in entgegengesetzte Hangrichtung (tiefster Punkt Seite Allmendstrasse).



Die Grenz- und Gebäudeabstände können im Rahmen dieses GP im Baufeld 6 unterschritten werden. Der min. Gebäudeabstand von 4.0m darf nicht unterschritten werden.

Die Grenzabstände gegenüber dem Geltungsbereich sind einzuhalten.

6.2.4 Baufeld 7

Die Bauten im Bereich des Gewerbehäuses entlang der südlichen Parzellengrenze dürfen die Höhe von 549.30 M.ü.M. (Ok. südlicher Dachrand Flachdach) nicht überschreiten. Das Baufeld kann in seiner Gesamtlänge als durchgehender Baukörper gestaltet werden. In diesem Baufeld sind nur begrünte Flachdächer zugelassen. Die Begrünung dieser Flachdachpartien muss sich in die Umgebungsgestaltung einfügen.

Die Grenzabstände gegenüber dem Geltungsbereich sind einzuhalten.

7. Architektonische Gestaltung

Bei den Baugesuchsverfahren sind der Baubehörde für die Fassaden- und Dachgestaltung ein Material und Farbkonzept einzureichen. Die Bauten haben eine rechteckige Form aufzuweisen.

8. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan mittels Baufelder festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglicher Rechte.

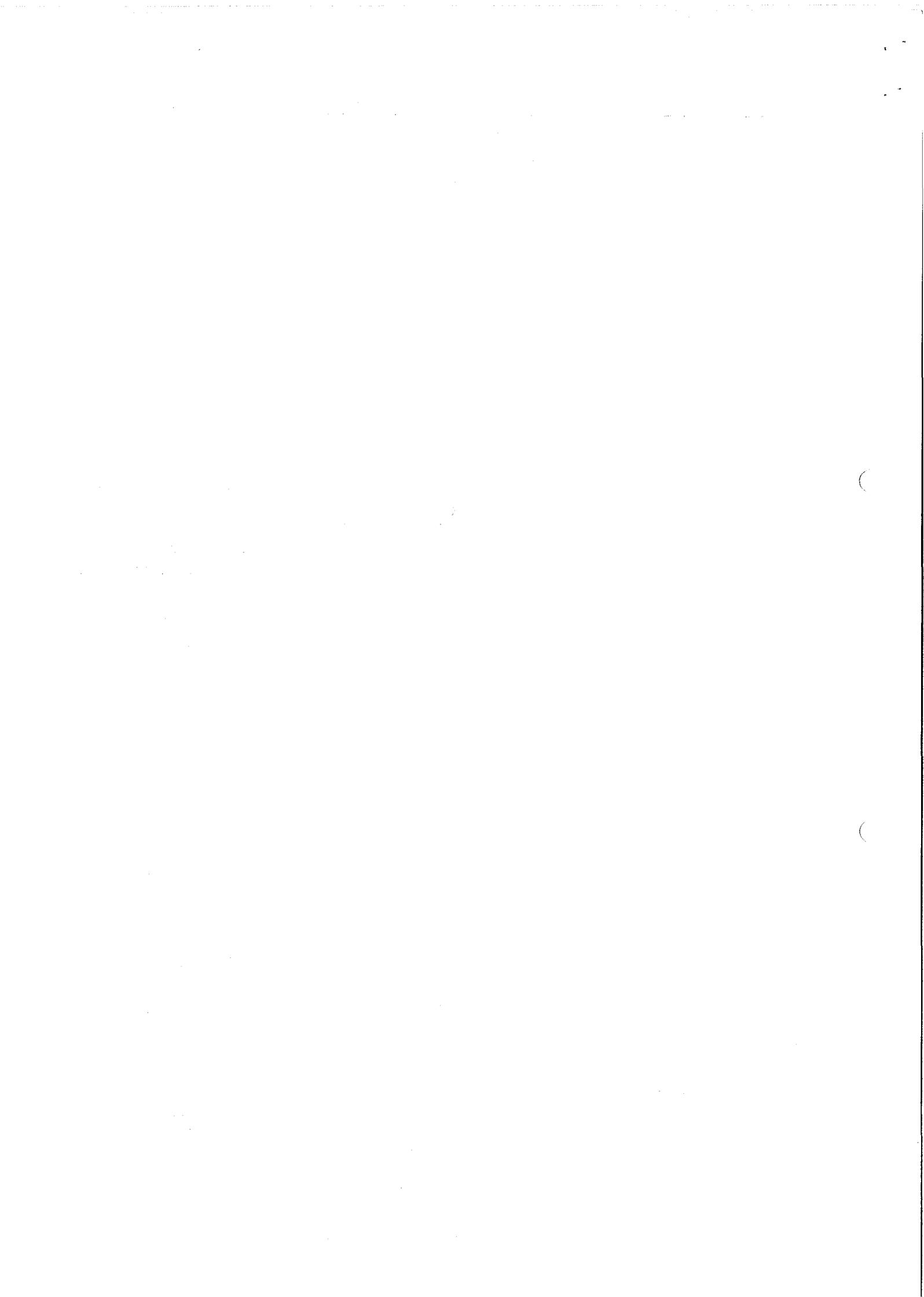
9. Erschliessung

9.1. Baufelder 1-5

Die Fahrverkehrrerschliessung zu den individuellen Carports oder Garagen ist direkt ab Allmendstrasse für jede Wohneinheit zu erstellen. Die vorgelagerten offenen Abstellplätze haben eine Tiefe von mind. 5.0m aufzuweisen, wobei das Attikageschoss max. 1.0m in die offene Abstellfläche auskragen darf.

9.2 Baufeld 6

Die Fahrverkehrrerschliessung erfolgt von der «Ringstrasse» City Nord von Osten. Die neue Erschliessungsstrasse weist eine Breite von 4.5m auf. Südlich davon kann ein Streifen von 1.5m Breite befahrbar ausgebildet werden. Die vorgelagerten offenen Abstellplätze weisen eine Tiefe von 5.5m auf.



9.3 Öffentliches Wegrecht

Für die Baubereiche 1-6 wird vom südlichsten Punkt der privaten Ringstrasse ein öffentliches Wegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Grenchen begründet.

10. Abstellplätze

10.1 Baufelder 1-5 Allmendstrasse:

Die Abstellplätze sind als offene Carports oder geschlossene Garagen auszubilden, die im Bereich der Eingangs- und Zugangsebene von der Allmendstrasse unterzubringen sind. Der Vorplatzbereich darf ein max. Gefälle zur Strasse oder zum Carportbereich von 10% aufweisen. Vorbehalten bleiben die kant. Bestimmungen (Anhang V. Abb.2)

Für die Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sind 1 bis max. 2 Abstellplätze pro Einheit vorzusehen. Im weiteren gilt das Baureglement der Stadt Grenchen.

10.2 Baufeld 6
(neue Erschliessungsstrasse)

Die Abstellplätze können als offene Carports oder geschlossene Garagen ausgebildet werden. Der Vorplatzbereich darf ein max. Gefälle zur Strasse oder zu den Garagen von 10% aufweisen.

Pro Wohneinheit sind 1 bis max. 2 Abstellplätze vorzusehen.

Im weiteren gilt das Baureglement der Stadt Grenchen.

11. Umgebungsgestaltung

11.1 Umgebungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Hauptgeschossgrundrissplan kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Festzuhalten sind:

- Erschliessung inkl. Zufahrt der Wohneinheit mit Angabe des Ausbaustandards.
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) unter Berücksichtigung des Pkt. 5.3 der Sonderbauvorschriften Böschungen und Stützmauern.

11.2 Übergeordnete Bepflanzung

Entlang der Allmendstrasse ist in geordneten Abständen zu jedem Haus ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Art der Bäume ist mit der Stadtgärtnerei zu koordinieren. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

11.3 Kehrort und Kompostierung

Für das Baufeld 6 sind ein zentraler Containerabstellplatz und eine Kompostierungsstelle an dem im Gestaltungsplan definierten Ort zu realisieren.



12. Etappierung

Die Etappierung der Baufelder ist frei.

13. Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden.

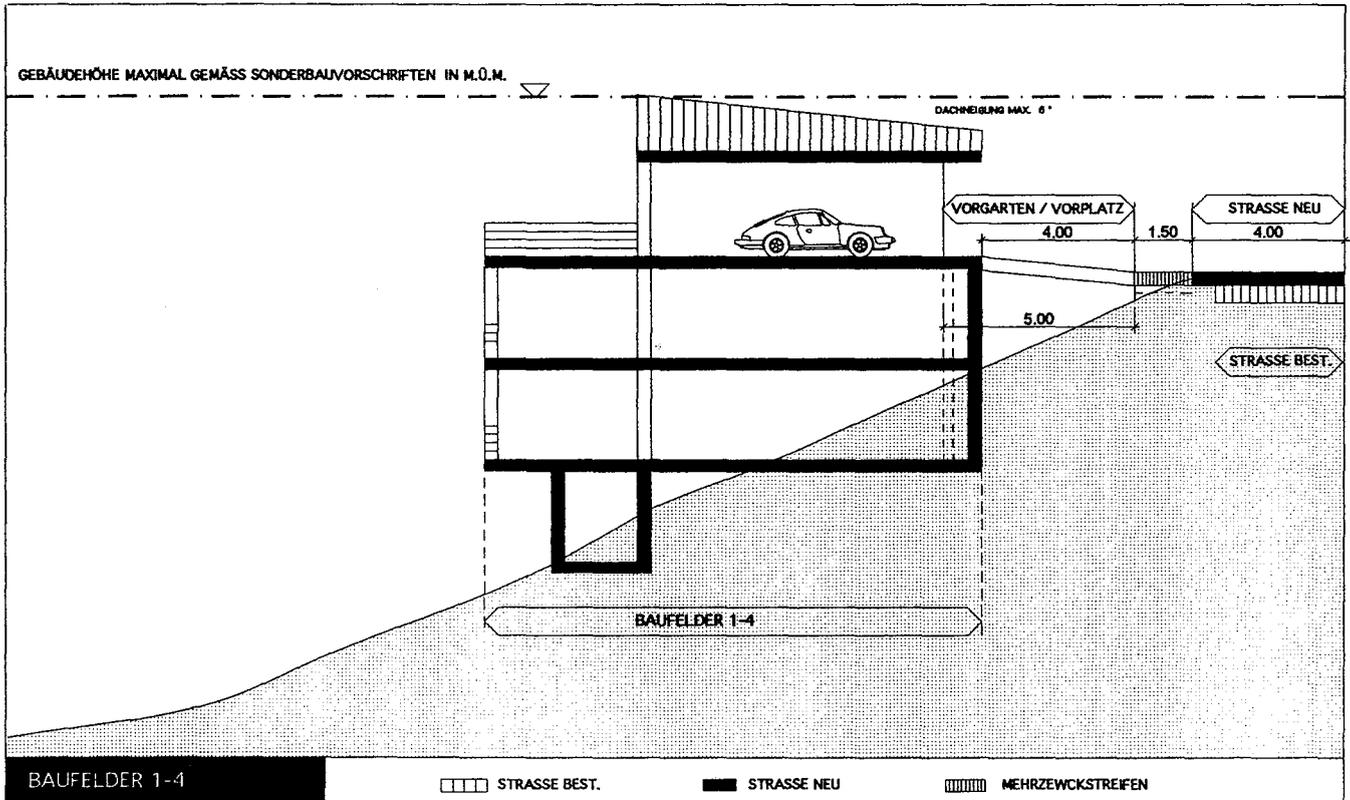
14. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



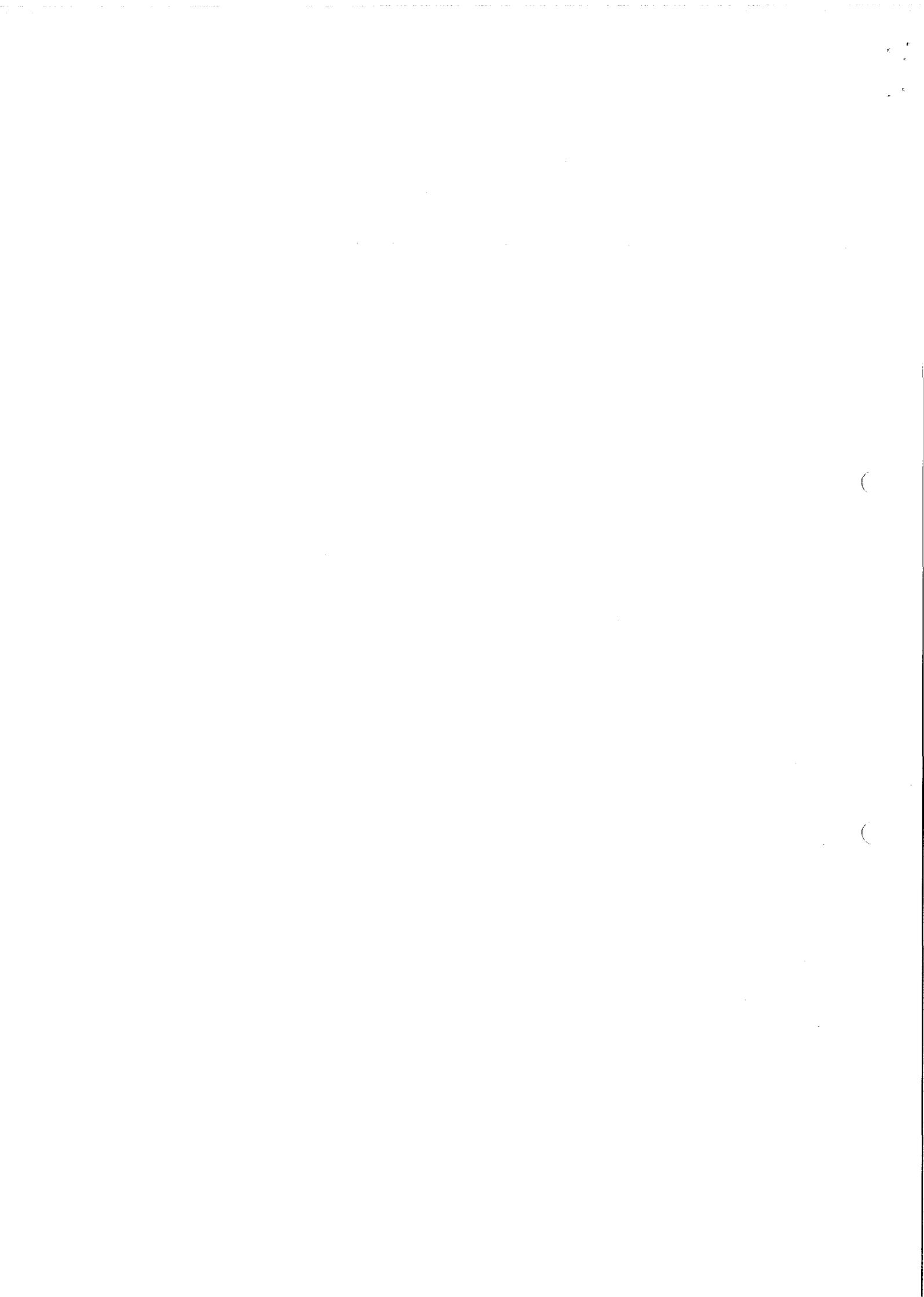
ANHANG 1

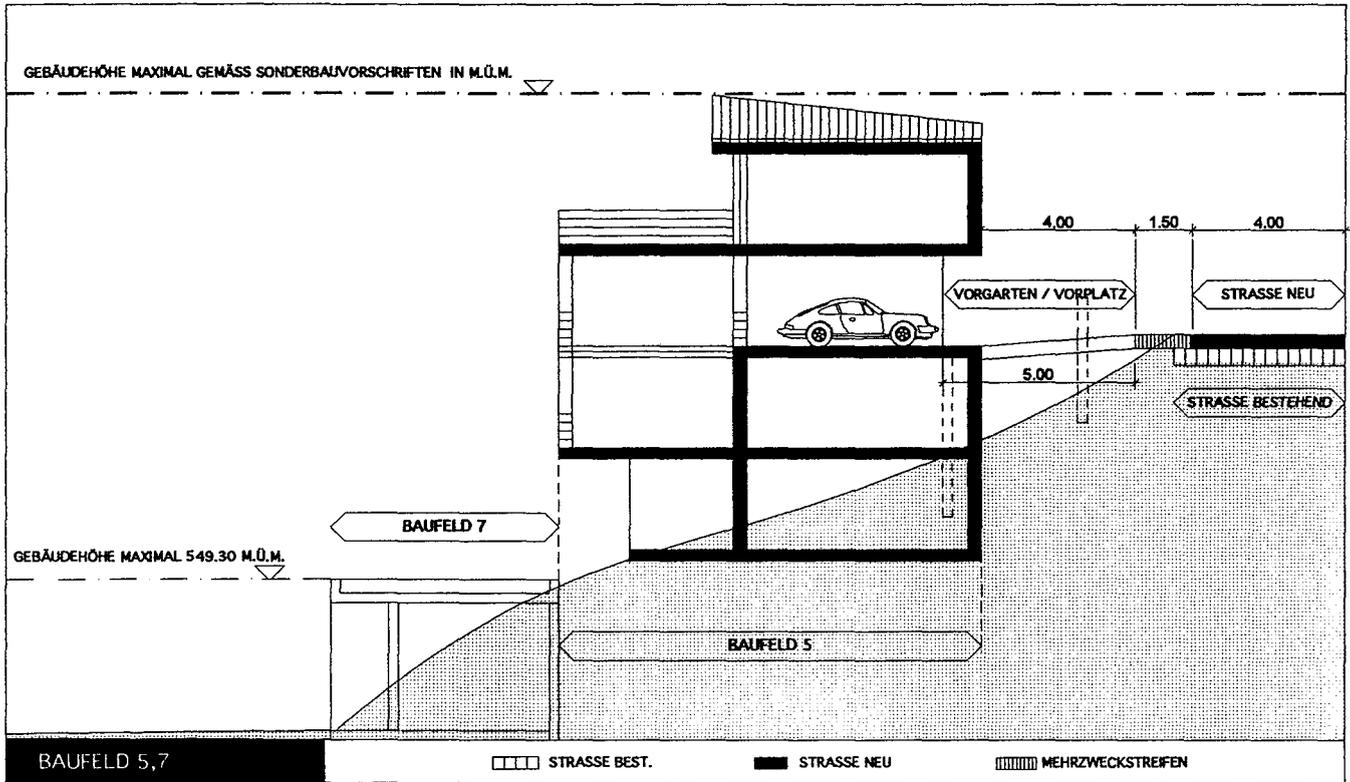
ZU SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN TERRASSE GBNR. 6280, 2540 GRENCHEN



GEBÄUDEHÖHEN

BAUFELD 1	572.50 M.Ü.M.
BAUFELD 2	571.25 M.Ü.M.
BAUFELD 3	569.90 M.Ü.M.
BAUFELD 4	568.75 M.Ü.M.





GEBÄUDEHÖHEN

SCHNITTLAGE 5.1	566.15 M.Ü.M.
SCHNITTLAGE 5.2	564.45 M.Ü.M.
SCHNITTLAGE 5.3	563.35 M.Ü.M.
SCHNITTLAGE 5.4	562.65 M.Ü.M.
SCHNITTLAGE 5.5	562.30 M.Ü.M.
SCHNITTLAGE 5.6	561.90 M.Ü.M.

