



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

1. Juli 1981

Nr. 3724

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat die Abänderung des speziellen Bebauungsplanes (Gestaltungsplanes) Staldenacker und eine Neufassung der zugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Mit RRB Nr. 3252 vom 3. Juni 1975 hat der Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan Staldenacker genehmigt. Dieser sah im westlichen Bereich angrenzend an die Köllikerstrasse ein Mehrfamilienhaus mit angebautem Ladentrakt vor. Mangels Nachfrage muss nun auf die Verwicklichung dieses Ladentraktes verzichtet werden, so dass eine Änderung des speziellen Bebauungsplanes nötig wird. Gleichzeitig können die speziellen Bauvorschriften dem neuen kantonalen Baurecht und dem geänderten Plan angepasst werden. Während die Abänderung des speziellen Bebauungsplanes nur das westliche Teilstück an der Köllikerstrasse betrifft, gelten die abgeänderten speziellen Bauvorschriften für den ganzen speziellen Bebauungsplan.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan Staldenacker, Abänderung 1981 und die geänderten, zugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Gretzenbach werden genehmigt.
2. Bestehende Pläne und Reglemente, die den vorliegenden widersprechen, insbesondere die mit RRB Nr. 3252 vom 3. Juni 1975 genehmigten, alten speziellen Bauvorschriften, sind aufgehoben.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- Kto. 2010-230
Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2030-300
Fr. 218.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 634) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) HS
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Rechtsdienst Bau-Departement
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan + Reglement
(folgt später)
Kreisbauamt II, 4600 Olten
Amtschreiberei, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan + Reglement
(folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung (2)
Ammannamt der EG, 5014 Gretzenbach, mit Einzahlungsschein
EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 5014 Gretzenbach, mit 1 gen. Plan +
Reglement (folgt später)
Architekturbüro Walter Thommen, 4632 Trimbach

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Die Abänderung des speziellen Bebauungsplanes Staldenacker und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Gretzenbach.

Bau - Nr. 624

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde

5014 Gretzenbach

Spez. Bebauungsplan Staldenacker

"Abänderung der Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan Staldenacker. Die Aenderungen sind mit schwarzem Seitenbalken markiert."

Bauvorschriften:

1. Geltungsbereich
2. Rechtsgültige Dokumente
3. Baulinien
4. Geschosszahl
Gebäudelängen
Gebäudehöhen
5. Ausnützungsziffer
6. Autoabstellplätze
7. Grünfläche, Spielplätze
8. Oeffentliches Gehwegrecht
9. Werkleitungen
10. Perimeterpflicht
11. Anmerkung im Grundbuch
12. Inkrafttreten

W. Thommen AG, Architekten

Trimbach, den 5. November 1974/Bä/vb
Rev. 16. November 1974/Bä/vb
Abänderung, Februar 1981/Bä/vb
Red. 10. März 1981/Bä/vb
Red. 15. April 1981/Bä/vb
Red. 30. April 1981/Bä/vb

1. Geltungsbereiche

Die Bauvorschriften gelten für das im "Speziellen Bebauungsplan Staldenacker" umrandete Gebiet (Geltungsbereich) und umfasst folgende Parzellen: GB Gretzenbach Nr. 777 und Teile von GB Gretzenbach Nr. 1073 und 346.

2. Rechtsgültige Dokumente

2.1 Bestandteile des spez. Bebauungsplanes Staldenacker im Sinne von § 44 des Kant. Baugesetzes über Bauwesen sind:

- das vorliegende Reglement
- der spez. Bebauungsplan Staldenacker 1 : 500

2.2 Diese Dokumente werden zusammen öffentlich aufgelegt und müssen, um die Rechtskraft zu erlangen, vom Regierungsrat genehmigt werden.

2.3 Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, finden die kantonalen und kommunalen Reglemente Anwendung.

2.4 Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt, die gegebene Ausnützung eingehalten und wenn damit keine öffentlichen und beachtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

3. Baulinien

3.1 Das Gebiet des speziellen Bebauungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Hausbaulinien überbaut werden. Hausbaulinien haben die Rechtswirkung von Baulinien.

- 3.2 Verschiebungen und geringfügige grundrissliche Aenderungen innerhalb der Hausbaulinien sind zulässig, wenn dadurch die Grenz- und Gebäudeabstände nicht überschritten werden, die im Plan eingetragenen Bruttogeschossfläche nicht vergrößert wird und die architektonische Erscheinung gewahrt bleibt.
- 3.3 Unterirdische Bauten dürfen die im Plan eingetragenen Baulinien nicht überschreiten.

4. Geschoszahl, Gebäudelängen und Gebäudehöhen

- 4.1 Die höchstzulässige Geschoszahlen sind im spez. Bebauungsplan eingetragen und sind einzuhalten.
- 4.2 Kellergeschosse dürfen max. 1.50 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.
- 4.3 Die Gebäudelänge darf 52.00 m nicht übersteigen.
- 4.4 Techn. Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftbauten usw. sind über die im Plan festgelegten Geschosse hinaus zulässig, müssen aber auf das technisch notwendige Ausmass und in ästhetisch befriedigender Form gestaltet werden.
- 4.5 Die Dachabschlüsse sind als Flachdächer auszubilden.

5. Ausnützungsziffer

- 5.1 Teil Köllikerstrasse Parz. Nr. 777 (westl. des öffentlichen Gehweges)
- Ausnützungsziffer max. 0.80 für Wohnungen und Büros
- 5.11 Teil Bühlackerstrasse
- Ausnützungsziffer max. 0.65 für Wohnungen und Büros
- 5.2 Die Berechnung der Ausnützung erfolgt nach 34 ff KBR

5.21 bis 5.223 entfallen

5.3 Entfällt

6. Autoabstellplätze

- 6.1 Autoabstellplätze (AAP) müssen in genügender Anzahl bereitgestellt werden. Im Minimum werden je 80 m² BGF 1 AAP jedoch mind. 1 AAP je Wohnung benötigt.
- 6.2 Zusätzlich müssen 10% der AAP von Pos. 6.1 für Besucher bereitgestellt werden und dürfen nicht fest vermietet werden.
- 6.3 Die Parkplätze für das Gewerbe werden nach der VSS Norm SNV Nr. 40.617 berechnet.
- 6.4 Es dürfen max. 1/3 der vorgeschriebenen AAP oberirdisch angelegt werden.

7. Grünflächen, Spielflächen

- 7.1 Die nicht unbedingt für den Verkehr notwendigen Flächen sind zu bepflanzen oder einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.
- 7.2 Die Kinderspielplätze sind in die Gesamtanlage zu integrieren, ihre Grösse soll 15% der gesamten Bruttogeschossfläche und 50 m² pro Spielplatzeinheit nicht unterschreiten. (Als Grundlage dienen die Richtlinien für Kinderspielplätze, herausgegeben vom Baudepartement des Kantons Luzern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Pro Juventute).
- 7.3 Einen detaillierten Gestaltungsplan der gesamten Umgebungs- und Gartenanlage mit Aufzeichnung der etappenweisen Realisierung der Freiflächengestaltung, mit Angaben über Topographie, Bepflanzung, Führung der Wege und Gestaltung der Kinder- und Erwachsenenspielplätze sowie Containerplätze, Schema der Oberflächen-Wasserbeseitigung etc. sowie ein Farbgebungsplan der Bauten sind der Baukommission mit dem 1. Baugesuch einzureichen und bilden einen integrierenden Bestandteil für die Baubewilligung.

8. Öffentliche Gehwegrechte

Gemäss des spez. Baubauungsplanes Staldenacker gewährt Parz. GB Gretzenbach Nr. 777 und 1073 ein unbeschränktes öffentliches Gehwegrecht. Die Linienführung und Breite im spez. Bebauungsplan sind verbindlich. Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen.

9. Werkleitungen

Grundsätzlich müssen Werkleitungen durch den Grundeigentümer erstellt werden. Die Anschlusspunkte werden im Baugesuchsverfahren definitiv festgestellt.

10. Perimeterpflicht

Für die Erschliessung des Baugebietes im Bereich des speziellen Bebauungsplanes Staldenacker sind folgende Erschliessungsmassnahmen notwendig:

- Bau der Pfarrmatt- und Bühlwaldstrasse inkl. Strassenbeleuchtung
- Verbreiterung der Bühlackerstrasse.
- Kanalisationen in der Pfarrmatt- und Bühlwaldstrasse und Verstärkung derselben im Bereiche Stalden-Dorfbach.
- Verstärkung der Wasserversorgungsanlage.

An diese Kosten werden die Eigentümer des Baugebietes im Bereich des speziellen Bebauungsplanes Staldenacker mit den vollen Flächen nach Massgabe des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren vom 6. Juni 1980 perimeterpflichtig.

Ein etappenweiser Ausbau der Erschliessungsanlagen berechtigt die genannten Eigentümer nicht, allfällige vorzeitig überbaute Parzellen oder Teile davon im Gebiet des speziellen Bebauungsplanes von der Perimeterpflicht - wie sie bei Erstellung der gesamten Erschliessungsanlage vor Inangriffnahme der Ueberbauung bestanden hätte - auszuklammern.

Die Erstellung des die beiden Parzellen trennenden Fussweges, beidseitig begrenzt durch die Pfarrmatt- und Bühlwaldstrasse, geht vollständig zu Lasten der Bauherrschaften.

11. Anmerkung im Grundbuch

Der spezielle Bebauungsplan und die vorstehenden Bauvorschriften sind öffentlich-rechtlich Eigentumsbeschränkungen und auf den in Art. 1 genannten Grundstücken im Grundbuch wie folgt anzumerken:

"Spezieller Bebauungsplan Staldenacker"

Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist Sache der Baukommission.

12. Inkrafttreten

Der spezielle Bebauungsplan und die vorliegenden Bauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft. Mit diesem Zeitpunkt gelten abweichende Vorschriften, insbesondere die mit RRB Nr. 3252 genehmigten alten speziellen Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Staldenacker, als aufgehoben.

Genehmigt mit
GRB vom 9. Juni 1981

Einwohnergemeinde Gretzenbach

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinschreiber:

O. W. Ringle

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **3724** genehmigt.

Solothurn, den **1. Juli** 1981

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

