



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

4. Juni 1965

Nr. 3053

Mit RRB Nr. 5429 vom 15. Oktober 1963 wurde der grundsätzliche Beschluss der Einwohnergemeinde Meltingen vom 25. September 1963 über die Einführung des Bauplanverfahrens gemäss dem Gesetz über das Bauwesen genehmigt und somit die rechtliche Grundlage zur Durchführung der Ortsplanung geschaffen.

Das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro hat in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden die künftige bauliche Gestaltung des Dorfes abgeklärt. Die Gemeinde Meltingen unterbreitet nun dem Regierungsrat den Bebauungsplan (Zonenplan mit Bau- und Strassenlinien), die dazugehörenden speziellen Bestimmungen sowie das Baureglement zur Genehmigung.

Sowohl der Plan mit den dazugehörenden speziellen Bestimmungen wie auch das Baureglement entsprechen den heutigen Bedürfnissen und nehmen auf die künftige bauliche Entwicklung und gute Gestaltung des Dorfes Rücksicht. Gemäss den speziellen Bestimmungen zum allgemeinen Bebauungsplan wird das Gemeindegebiet in eine Wohn- und Gewerbezone, eine allgemeine Industriezone, eine Grünzone sowie eine land- und forstwirtschaftliche Zone aufgeteilt. Für die Wohn- und Gewerbezone sind samt dem Erdgeschoss höchstens drei Geschosse mit einer Ausnutzungsziffer von 0,60 zulässig. Dachaufbauten (Lukarne) sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden gestattet.

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom 21. Februar bis 21. März 1964; diejenige des Baureglementes und der speziellen Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 10. April bis 9. Mai 1964. Innert nützlicher Frist wurden 13 Einsprachen eingereicht. Auf dem Verhandlungswege konnte der Gemeinderat mit sechs Einsprechern eine Einigung erzielen, worauf diese ihre Einsprache zurückzogen. Die verbleibenden sieben Einsprachen hat der Gemeinderat abgelehnt. Diesen Entscheid haben vier Einsprecher akzeptiert, währenddem drei ihre Einsprache an die Gemeindeversammlung weiterzogen. Es sind dies:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Alfred Jeger-Hänggi, Meltingen | in zwei Punkten |
| Alfons Jeger-Jeger, Meltingen | in einem Punkt |
| Franz Jeger-Wymann, Meltingen | in drei Punkten |

An der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 1964 wurden gemäss Antrag des Gemeinderates sämtliche drei Einsprachen abgewiesen und gleichzeitig der Bebauungsplan mit den dazugehörenden speziellen Bestimmungen wie auch das Baureglement genehmigt. Formell wurde das in den §§ 12 und 13 des Baugesetzes vorgeschriebene Verfahren von der Gemeinde eingehalten.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung rekurrierte Herr Alfons Jeger, Landwirt und Coiffeur, Meltingen, mit Schreiben vom 18. Juli 1964 an den Regierungsrat. Die Einsprache richtet sich gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Verbreiterung des Sonnenfeldweges. Der Einsprecher ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Der Entscheid der Gemeindeversammlung wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Juli 1964 mitgeteilt. Die Beschwerde an den Regierungsrat erfolgte mit Schreiben vom 18. Juli, zur Post gegeben am 21. Juli 1964. Die Beschwerdefrist ist somit eingehalten. Auf die Beschwerde ist einzutreten. Der Beschwerdeführer führt zur Begründung aus, dass durch die Verbreiterung des Sonnenfeldweges vor seiner Liegenschaft Mensch und Vieh grösster Gefahr ausgesetzt werde. Ferner würde er einen grossen Teil seines Hausplatzes, die Dünger- und Jauchegrube und einen Teil seines Gartens verlieren.

Der Regierungsrat stellt fest:

1. Nach dem Bebauungsplan bildet das Wegstück vor der Liegenschaft des Einsprechers bereits beim heutigen Verkehr einen unübersichtlichen Engpass. Bei der Einmündung des Sonnenfeldweges auf den Dorfplatz verdeckt ein vorspringender Gebäudeteil die Uebersicht und die Strassenbaulinie ist nicht bis auf den Dorfplatz durchgezogen. Das für den spätern Strassenausbau vom Beschwerdeführer abzutretende Land vor seiner Liegenschaft führt zu keiner unzumutbaren Verminderung des Hausplatzes. Die vorgebrachten Argumente in der Beschwerdebegründung vermögen die öffentlichen Interessen an der Linienführung des Sonnenfeldweges nicht aufzuheben. Die Beschwerde des Herrn Alfons Jeger-Jeger, Meltingen, ist deshalb abzuweisen.

Dem Bebauungsplan kann im wesentlichen zugestimmt werden.

Materiell ist im einzelnen dazu folgendes zu bemerken:

1. Im Plan sind bestehende Strassen eingetragen, bei denen nicht ersichtlich ist, ob sie als öffentliche Strassen beibehalten werden. Längs dieser Strassen sind keine Baulinien eingezeichnet. Es ist jedoch darauf aufmerksam zu machen, dass nach § 31 Abs. 1 NBR auch bei diesen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 4 m einzuhalten ist, sofern im Bebauungsplan nicht eine besondere Baulinie festgelegt ist.

Bei einem Teil dieser bestehenden Strassen ist anzunehmen, dass sie dauernd beibehalten und später eventuell noch erweitert werden müssen. In einem solchen Fall ist das für die Verbreiterung nötige Areal schon heute durch eine entsprechende Festlegung der Baulinien zu sichern. Die Gemeinde ist zu ersuchen, die erforderlichen Abklärungen vorzunehmen und allfällige Baugesuche, die einer Verbreiterung einer solchen Strasse entgegenstehen könnten, gestützt auf § 19 des Baugesetzes vom 10. Juni 1906/24. Mai 1964 zu sistieren.

2. Im Bebauungsplan sind die Baulinien längs öffentlicher Strassen bei überbauten Grundstücken in vielen Fällen nicht konsequent durchgezogen worden, sondern hören im Bereich der Gebäude auf. Nach den im Plan enthaltenen Färbungen ist anzunehmen, dass die Baulinie in diesen Fällen um das Haus herumgeht. Ein solches Gebäude könnte also ohne weiteres umgebaut und, wenn es abgebrochen oder zerstört worden ist, mit dem gleichen Grundriss wieder aufgebaut werden. Eine solche Regelung widerspricht jedoch den öffentlichen Interessen wesentlich, da diese Gebäude zum Teil bis an den Strassenrand gehen oder in unübersichtlichen Kurven stehen, so dass sie im Interesse der Verkehrssicherheit mit der Zeit zurückgenommen werden sollten. Auf den Grundstücken Nrn. 512, 489, 765, 772, 792, 493, 515, 460, 879, 861 und 887 ist deshalb die Baulinie, soweit sie um bestehende Gebäude herumführt, nicht zu genehmigen. Als Strassenabstand gilt an diesen Stellen bis zur Abänderung und Genehmigung des Bebauungsplanes der gesetzliche Abstand von 4 m.

3. Die bestehende bauliche Gestaltung im Zentrum des Dorfes ist in ihrer heutigen Form sehr reizvoll und vermittelt der Ortschaft durch ihre räumliche Wirkung ein dörfliches Gepräge. Es betrifft dies speziell den Raum vom bestehenden Schulhaus in nördlicher Richtung längs der Kantonsstrasse. Gemäss dem vorgelegten Plan ist vorgesehen, westlich der Kantonsstrasse die Bauline in einem Strassenabstand von 4 bis 5m festzulegen. Diese Massnahme hätte zur Folge, dass der heutige Dorfzentrum- und Platzcharakter vollständig zerstört würde. Im Interesse der Erhaltung des Dorfbildes kann daher die im Plan festgelegte Bauline westlich der Kantonsstrasse ab der Liegenschaft auf GB Nr. 507 von A - B - C bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft Nr. 861 nicht genehmigt werden. In dieser Dorfpartie ist daher die Baulinie auf die bestehenden Gebäudefronten zurückzunehmen. Die Gemeinde hat die entsprechende Aenderung des Bebauungsplanes noch durchzuführen.

4. Nach Ziff. 4 der speziellen Bestimmungen zum allgemeinen Bebauungsplan dürfen in der Wohn- und Gewerbezone, die das ganze Gemeindegebiet ausser der Industriezone, der Grünzone und der Landwirtschaftszone umfasst, drei Geschosse erstellt werden, wobei Dachaufbauten nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig sind. Diese Regelung muss als unzweckmässig angesehen werden, da die Gemeinde Meltingen schöne Hanglagen aufweist und der Bau von Einfamilienhäusern vorherrscht. Die Schaffung von Zonen mit 1½ bis 2-geschossigen Bauten entspricht deshalb einem dringenden Bedürfnis. Die Gemeinde wird ersucht, diese Frage nochmals zu prüfen und den Plan so abzuändern, dass nur noch die für Mehrfamilienhäuser besonders geeigneten Gebiete einer Bauzone mit 3-geschossiger Ueberbauung zugewiesen werden.

Als geradezu unzulässig kann die 3-geschossige Bauweise nicht bezeichnet werden. Die Zonenbestimmungen müssen jedoch dahin ergänzt werden, dass bei Bauten am Hang die Zahl der Geschosse von der Talseite her bestimmt wird und das Kellergeschoss bei 3-geschossigen Bauten nicht aus dem Erdboden herausragen darf. Mit diesen Beschränkungen kann eine noch einigermaßen tragbare Ueberbauung gesichert werden.

5. Im vorgelegten Zonenplan hat die Gemeinde das gesamte Areal des Kirchenhügels in die 3-geschossige Wohnzone eingereiht. Das spätgotische Gotteshaus, das auf diesem Hügel steht, verdankt seine Bedeutung nicht nur seiner geschichtlichen Rolle und der zeitweise sehr regen Wallfahrt, sondern auch seinen kultur- und kunsthistorischen Qualitäten. Es ist daher entscheidend wichtig, dass die einzigartige Situation der Kirche auf dem Hügelsporn erhalten bleibt. Leider ist diese Isolation vor Jahrzehnten aufgegeben und eine Gruppe ästhetisch nicht ansprechende Bauten erstellt worden, was nicht mehr zu ändern ist. Eine weitere Ueberbauung der Umgebung würde jedoch den künstlerischen Aspekt der Kirche schwer beeinträchtigen. Deshalb ist die Ausrichtung der Bundessubvention für die Kirchenrestaurierung an die Bedingung geknüpft, dass die Zone um die Kirche von weiteren Bauten freigehalten wird. Dieser Bedingung schliesst sich auch der Kanton Solothurn an.

Wie weit der Rahmen der frei zu haltenden Umgebung gezogen werden muss, ist noch durch weitere Studien genau abzuklären. Damit diese nicht präjudiziert werden, muss beim heute vorliegenden Zonenplan das Areal um den Kirchenhügel von der Genehmigung ausgeklammert werden. Es kann folglich nach dem kant. Normalbau-reglement nur 2-geschossig gebaut werden. Mit der Abklärung des Ausmasses und der Aufstellung der damit zusammenhängenden Bedingungen wird die kantonale Denkmalpflege beauftragt. Das endgültige Schützareal des Kirchenhügels sollte dann mit einem Bauverbot belegt werden. Bis zum Vorliegen einer solchen Bauverbotszone sind allfällige Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Alfons Jeger-Jeger, Landwirt und Coiffeur, Meltingen, gegen die Linienführung des Sonnenfeldweges wird abgelehnt.
2. Der von der Einwohnergemeinde Meltingen beschlossene Bauungsplan, die zugehörigen speziellen Bestimmungen und das Bau-reglement werden unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

3. Hinsichtlich der bestehenden Strassen, die im Bebauungsplan ohne Baulinien eingezeichnet sind, wird festgestellt, dass nach § 31 Abs. 1 NBR bei allen öffentlichen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 4 m einzuhalten ist, sofern im Bebauungsplan nicht eine besondere Baulinie festgelegt ist.

Die Gemeinde wird ersucht, abklären zu lassen, wie weit bei solchen bestehenden Strassen Verbreiterungen nötig werden können, und die Verbreiterung planlich sicherzustellen.

4. Bei den in Ziff. 2 der Erwägungen erwähnten Grundstücken wird die Baulinie, soweit sie um bestehende Gebäude herumführt, nicht genehmigt. Als Strassenabstand gilt an diesen Stellen bis zur Abänderung des Bebauungsplanes der gesetzliche Abstand von 4 m.

5. Die Baulinien westlich der Kantonsstrasse vom Gebäude auf GB Nr. 507 von A - B - C bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Nr. 861 werden von der Genehmigung ausgenommen. Die neue Führung der Baulinie ist durch die Gemeinde im Sinne von Ziff. 3 der Erwägungen abzuklären und planlich sicherzustellen.

6. Von der Genehmigung wird ferner der Kirchenhügel ausgenommen. Die kantonale Denkmalpflege wird beauftragt, das Ausmass der zum Schutz der Kirche nötigen Bauverbotszone abzuklären. Bis zur Schaffung einer solchen Bauverbotszone sind allfällige Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.

7. Ziff. 4 der speziellen Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes wird durch einen dritten Absatz wie folgt ergänzt:
"Bei Bauten am Hang wird die Zahl der Geschosse von der Talseite her bestimmt, wobei bei mehr als 2-geschossigen Bauten das Kellergeschoss nicht aus dem Boden herausragen darf."

8. Die Gemeinde Meltingen wird verhalten, der kantonalen Planungsstelle zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes sechs auf Leinwand aufgezeichnete Pläne zuzustellen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 24.--

Publikationskosten: Fr. 14.--

Total Fr. 38.-- (Staatskanzlei Nr. 460) NN

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2), mit je 1 genehmigten
Ex.spez.Best. und Baureglement
Kant. Planungsstelle (2), 1 gen. Plan mit speziellen
Bestimmungen und Baureglement sowie Akten
Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan
Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach, mit 1 gen. Plan
Kant. Denkmalpflege mit 1 gen. Plan
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Meltingen
Baukommission der Einwohnergemeinde Meltingen, mit 2 gen. Plänen und
je 1 Exemplar, speziellen Bestimmungen und Baureglement
Amtsblatt (Publikation von Ziff. 2 des Dispositivs)

100

100

100

100

