

34/17



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. August 1988

Kantonales Amt für Raumplanung
E 22. AUG. 1988
<i>ABH</i>

Nr. 2311

MESSEN: Gestaltungsplan "Stähliweg/Rätzlirain" / Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Messen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Stähliweg/Rätzlirain", im Massstab 1: 500 und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan regelt die Erschliessung eines gestaltungsplanpflichtigen Baugebietes im Rätzlirain mit einer öffentlichen Erschliessungsstrasse, einem Quartierplatz sowie einem Fussweg und Parkierflächen. Die Art und Weise der Ueberbauung wird richtplanmässig festgelegt. Davon darf nur abgewichen werden, wenn weder der Zweck des Gestaltungsplanes, noch öffentliche oder achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden. Der Richtplan der Bebauung bildet die Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche. Ferner werden Kanalisations- und Wasserleitungen mit Anschlüssen bzw. Hydranten festgelegt. Sonderbauvorschriften regeln die im Plan nicht darstellbaren Sachverhalte.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit zwischen 31. März 1988 und 2. Mai 1988. In dieser Zeit wurden vier Einsprachen eingereicht, welche der Gemeinderat alle abgelehnt hat. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 3. Juni 1988. Eine gegen den Gemeinderatsentscheid erhobene Beschwerde wurde wieder zurückgezogen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Stähliweg/Rätzlirain" , im Massstab 1:500 und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Messen werden genehmigt.
2. Die Gemeinde wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1988 noch 2 Pläne einzureichen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 223.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr.177) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Verteiler:

Bau-Departement (2), Je/Bi/ra
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit 1 gen. Plan (folgt später)
Amtschreiberei Bucheggberg, Amthaus 2, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung, Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn, mit
1 gen. Plan (folgt später)
Ammannamt der EG, 3254 Messen, mit 1 gen. Plan/Vorschriften
(folgt später)/Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 3254 Messen
Ingenieurbüro, Kohler Iseli & Schöni, 3254 Messen
H. Schachenmann, Büro für Raumplanung, Mühle, 4571 Küttigkofen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Messen: Der Gestaltungsplan "Stähliweg/Rätzlirain"

8. August 1988

Einwohnergemeinde Messen:

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Stähliweg/Rätzlirain

§ 1 Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer landsparenden, gut ins Quartier- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Verbindlichkeit

Die in der Planlegende speziell bezeichneten Planinhalte und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Art und Weise der Überbauung ist richtplanmässig festgelegt. Davon darf nur abgewichen werden, wenn weder der Zweck des Gestaltungsplans, noch öffentliche oder achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden. Der "Richtplan der Bebauung" bildet die Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche.

§ 5 Ausnützung

Die minimale und maximale Ausnützung wird wie folgt festgelegt: Sie darf - ausser durch Ausnützungstransport - weder über- noch unterschritten werden.

Gebäudeart:	AZ max.	AZ min.
- Alleinstehende Einfamilienhäuser:	0,35	0,25
- Doppelhäuser:	0,45	0,30
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser:	0,55	0,45

§ 6 Gestaltungsvorschriften

Zulässige Dachformen:	Satteldach oder Krüppelwalmdach mit beidseits gleicher Neigung
Firstrichtung:	Parallel zum Hang (Ost-West)
Eindeckung:	Naturrote Flach- und Falztonziegel
Dachneigung:	30-40° a.T., Krüppelwalme bis 50°

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und in ortsüblicher Weise zu gestalten. Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden, doch sind die Rahmenprofile in Holz auszuführen oder dunkel einzufärben.

§ 7 Belichtung im Dachbereich

Bergseitig sind Dachflächenfenster bis 1.20 m² (Aussenmass Fensterrahmen) sowie Lukarnen (Schlepp-, Giebel- und Dreieckslukarnen) erlaubt. Sie dürfen nur in der unteren Dachhälfte und nur als aufgesetzte Holzkonstruktion, d.h. ohne sichtbares Mauerwerk errichtet werden. Ihre Gesamtfläche darf - im Aufriss gemessen - 1/10 der Dachfläche nicht übersteigen. Die Eindeckung der Lukarnen hat dem Hauptdach zu entsprechen. Senkrechte Fassadenteile im Bereich der Dachaufbauten sind in Glas, Holz oder Kupferblech auszuführen

§ 8 Kleinbauten

Die Baubehörde kann für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20 m² Grundfläche Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften nach § 6 und 7 zulassen, wenn diese den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen, gut wirken und weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzen.

§ 9 Auffüllungen und Abgrabungen

Terrainveränderungen müssen aus den Baugesuchsplänen ersichtlich sein. Sie sind auf das absolut 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. Vom gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgefüllt und 1.50 m abgegraben werden. Die Baukommission kann im Fassadenbereich von Bauten, über unterirdischen Gebäuden und bei Spielplätzen Ausnahmen hievon zulassen.

§ 10 Verkehrserschliessung

Die öffentliche Fahrverkehrs- und Fussgängererschliessung ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Zur Gewährleistung einer optimalen, auf die Bebauung abgestimmten Parzellierung kann die Lage des zentralen öffentlichen Platzes und der zugehörigen Baulinien um max. 3 m nach Westen oder Osten verschoben werden. Anschlüsse privater Zufahrten sind an den im Gestaltungsplan festgelegten Bereichen möglich.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Einfriedigungen

Gegenüber der internen Stickerschliessungsstrasse von 3m Breite und 2 x 50cm Bankett können Einfriedigungen in Abweichung von § 14 Abs. 1 Gemeindebau-reglement auf die Grenze gestellt werden.

§ 12 Kehrriichtbeseitigung

Die Kehrriichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe herzurichten.

§ 13 Parzellierung

Der Gestaltungsplan zeigt eine Parzellierung orientierungsmässig auf. Soweit mit den verbindlichen Planinhalten und der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans vereinbar, kann auch eine abweichende Parzellierung erfolgen.

§ 14 Radio- und Fernsehantennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen oder von aussen unsichtbar zu plazieren. Vorbehältlich einer weitergehenden Regelung im Rahmen einer Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde, dürfen im Gebiet des Gestaltungsplans nur die für die Einspeisung der Gemeinschaftsanlage unbedingt nötigen Aussenantennen erstellt werden. Sie bedürfen einer Bewilligung durch die Baukommission.

§ 15 Zivilschutzräume

Es ist vorgesehen, die nötigen Schutzräume als Sammelschutzraum im ersten zu bauenden Mehrfamilienhaus zu erstellen. Bei den anderen Bauten kann auf die Erstellung einzelner Schutzräume verzichtet werden, vorausgesetzt dass:

- a) ein der Grösse des Bauvorhabens entsprechender Anteil an die Baukosten des Sammelschutzraumes vom Bauherrn bevorschusst und bei der Gemeinde hinterlegt wird.
- b) mit dem Bau des Sammelschutzraumes innert 3 Jahren seit Baubeginn des ersten Wohnhauses begonnen wird.

Vor dem Bau des Sammelschutzraumes soll zusammen mit der Gemeinde geprüft werden, diesen auf Gemeindekosten zu einem öffentlichen Schutzraum von zu vereinbarender Grösse, zu erweitern.

§ 16 Ausnahmen

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

§ 17 Inkrafttreten

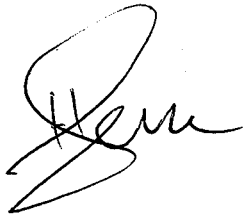
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auflage- und Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage: 31. März - 2. Mai 1988

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat am: 3. Juni 1988

der Ammann:



der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 234

vom 16. August 1988

der Staatsschreiber:

