17/113

Gemeinde Selzach

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan "Winkel"

mit Sonderbauvorschriften

Situationsplan 1:500

vom 03. November 2009

Öffentliche Auflage vom 3.12.09 bis 11.01.2010

Genehmigt vom Gemeinderat durch Beschluss Nr. 140 vom 26.11.09

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 367 vom 2.3.2010

Der Staatsschreiber :

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Publikation des Regierungsratbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 vom 5.3.10

hugispirigarchitekten.ch Architekten FH / NDS BWL | Postfach 10 | Weissensteinstrasse 90 | 4515 Oberdorf | T +41 32 622 7 622 | F +41 32 622 7 624 | info@hugispirigarchitekten.ch

Dateiname GP_Zuber_Version_090515.pln

Dateipfad Shared:hugispirigarchitekten:Zuber_Selzach:Gestaltungsplan:ArchiCAD:GP_Zuber_Version_090515.pln

Erstellt	18. April 2008
Gezeichnet	MS
Gedruckt	03.11.09
Format	105 x 29.7cm

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

•••••••••	Perimeter
— · —	Baulinie Hecke
→	Zufahrt Baubereich B1
↱	Verkehrsschild "Rechtsabbiegen" gem. § 39 Abs. 3 e) PBG
☐	private Erschliessungsstrasse

Baubereiche

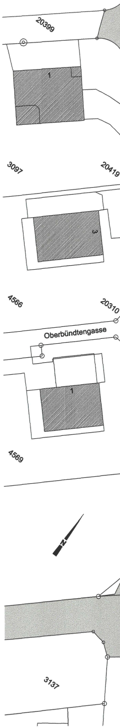
🟧	Baubereich 2 - Geschossig
🟪	Baubereich 3 - Geschossig
🟥	Speicher
▨	Speicher wird mit Genehmigung des Gestaltungsplans "Winkel" unter Schutz gestellt
▨	Abbruch Liegenschaft Nr. 25a GB Nr. 1995 Bei Umsetzung Baubereich B1

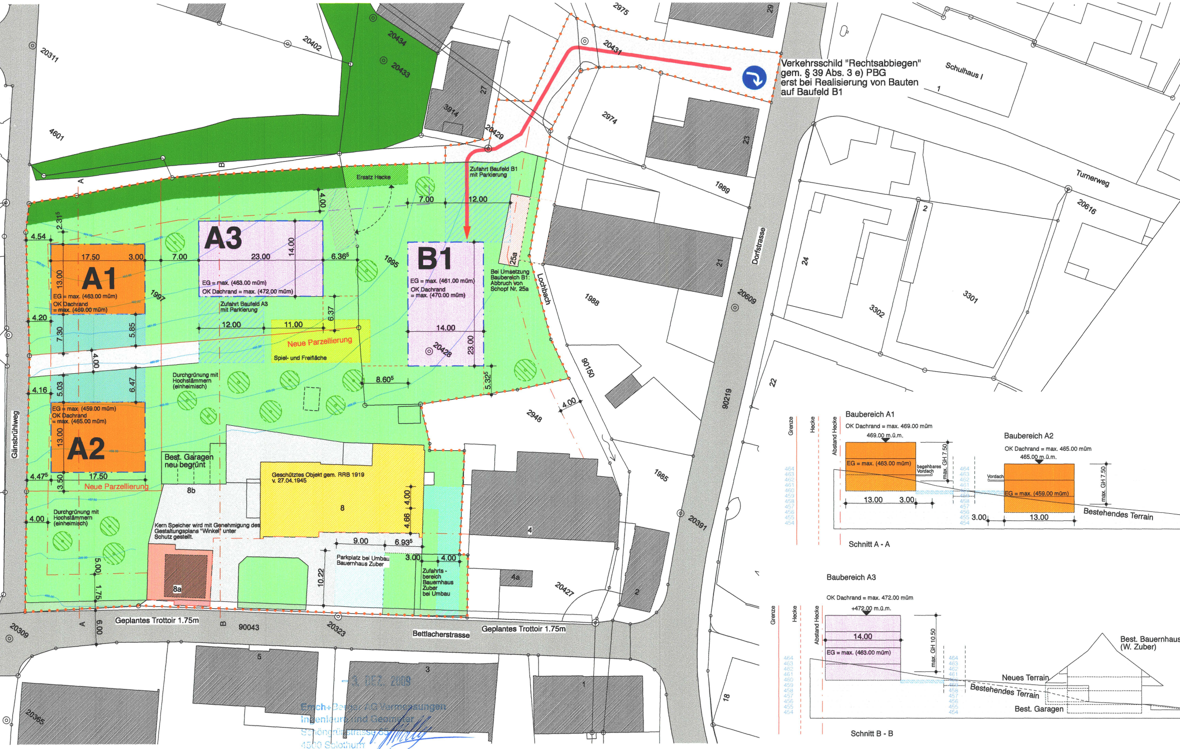
Umgebungsflächen

◍ ◍ ◍	Hochstämmer (einheimisch)
🟩	Grünbereich
▨	privater Zufahrtsbereich A1 + A2
▨	privater Zufahrtsbereich A3 + B1
🟦	Zufahrtsbereich ehemaliges Bauernhaus Nr. 8
🟨	Spiel- und Freiflächen
▨	Ersatz Hecke
☐	Umgebungsfläche ehemaliges Bauernhaus Nr. 8

Orientierungsinhalt

— · —	Baulinie
⬜	öffentliche Erschliessungsstrasse
🟩	Geschütze Hecke
🟨	Geschütztes Objekt gem. RRB 1919 v. 27.04.1945


20399
1
3097
20419
3
4566
20310
Oberbündtengasse
1
4569
N
3137


Verkehrsschild "Rechtsabbiegen"
gem. § 39 Abs. 3 e) PBG
erst bei Realisierung von Bauten
auf Baufeld B1
Schulhaus I
Turnerweg
Dorfstrasse
Lochbach
Gänsbrühlweg
Bettlacherstrasse
Geplantes Trottoir 1.75m
Geplantes Trottoir 1.75m
A1
EG = max. (463.00 müm)
OK Dachrand
= max. (469.00 müm)
A2
EG = max. (459.00 müm)
OK Dachrand
= max. (465.00 müm)
A3
EG = max. (463.00 müm)
OK Dachrand = max. (472.00 müm)
B1
EG = max. (461.00 müm)
OK Dachrand
= max. (470.00 müm)
Ersatz Hecke
Zufahrt Baufeld B1
mit Parkierung
Zufahrt Baufeld A3
mit Parkierung
Neue Parzellierung
Spiel- und Freifläche
Bei Umsetzung
Baubereich B1:
Abbruch von
Schopf Nr. 25a
Durchgrünung mit
Hochstämmen
(einheimisch)
Durchgrünung mit
Hochstämmen
(einheimisch)
Best. Garagen
neu begrünt
Neue Parzellierung
Geschütztes Objekt gem. RRB 1919
v. 27.04.1945
Kern Speicher wird mit Genehmigung des
Gestaltungsplans "Winkel" unter
Schutz gestellt.
Parkplatz bei Umbau
Bauernhaus Zuber
Zufahrts -
bereich
Bauernhaus
Zuber
bei Umbau
17.50
3.00
13.00
7.00
23.00
14.00
6.36⁵
7.00
12.00
4.00
4.54
2.31⁵
4.20
7.30
5.85
4.00
12.00
11.00
6.37
14.00
23.00
8.60⁵
5.32⁵
4.16
5.03
6.47
13.00
4.47⁵
17.50
3.50
4.00
5.00
1.75
6.09
9.00
6.93⁵
4.66
4.00
3.00
4.00
10.22
4.00
A
A
B
B
8
8a
8b
4
4a
2
1
3
5
18
21
22
23
24
25a
27
29
2974
2975
20431
20434
20433
3814
20429
20402
20311
4601
1995
1997
20428
1989
1988
90150
2948
1985
20427
20609
90219
20391
20616
3301
3302
20309
90043
20323
20365
Baubereich A1
OK Dachrand = max. 469.00 müm
469.00 m.ü.m.
EG = max. (463.00 müm)
begehbares
Vordach
max. GH 7.50
13.00
3.00
Baubereich A2
OK Dachrand = max. 465.00 müm
465.00 m.ü.m.
Vordach
EG = max. (459.00 müm)
max. GH 7.50
3.00
13.00
Bestehendes Terrain
Grenze
Hecke
Abstand Hecke
Schnitt A - A
Baubereich A3
OK Dachrand = max. 472.00 müm
+472.00 m.ü.m.
14.00
EG = max. (463.00 müm)
max. GH 10.50
Grenze
Hecke
Abstand Hecke
Best. Bauernhaus
(W. Zuber)
Neues Terrain
Bestehendes Terrain
Best. Garagen
Schnitt B - B
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454

- 3. DEZ. 2009

Emch+Berger AG Vermessungen
Ingenieure und Geometer
Schöngrünstrasse 35
4500 Solothurn

Grenze
464
463
462
461
460
459
458
457
456
454
Grenze
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan „Winkel“ bezweckt:

- eine auf die örtliche Situation abgestimmte Überbauung von hoher architektonischer Qualität
- eine Erschliessung mit privaten Strassen
- die zweckmässige und zeitlich gestaffelte Bebauung
- haushälterischer Umgang mit dem Boden
- hohe Wohnqualität
- eine zusammenhängende Durchgrünung mit dem Ziel einer ökologischen Vernetzung

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Winkel“ umfasst das im Situationsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan „Winkel“ nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Selzach.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen des Gestaltungsplans „Winkel“ sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnbauten
- Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

§ 5 Ausnützung / Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A1

- max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 150m^2
- anrechenbare BGF gesamt = 300m^2
- max. 2 Vollgeschosse
- Terrainvertiefungen max. Breite 7m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtsbereich zulässig
- Begehbares Vordach von max. 3m Tiefe im Bereich des privaten Zufahrtsbereichs ist zulässig

Baubereich A2

- max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 150m^2
- anrechenbare BGF gesamt = 300m^2
- max. 2 Vollgeschosse
- Vordächer bei Hauseingang im Bereich des privaten Zufahrtsbereichs sind zulässig

Baubereich A3

- max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 320m^2
- anrechenbare BGF gesamt = 960m^2
- max. 3 Vollgeschosse
- Terrainvertiefungen max. Breite 12m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtsbereich zulässig.

Baubereich B1

- max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 320m^2
- anrechenbare BGF gesamt = 960m^2
- max. 3 Vollgeschosse
- Terrainvertiefungen max. Breite 12m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtsbereich zulässig

Baubereich Speicher
Nach Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Selzach handelt es sich beim Kernbau vom Speicher um eine schützenswerte Baute. Der Kernbau vom Speicher ist daher grundsätzlich zu erhalten und wird mit dem Gestaltungsplan „Winkel“ unter Schutz gestellt. Die Restaurierung vom Kernbau hat innert 6 Monaten nach der Abnahme der ersten Baute vom Gestaltungsplan Winkel zu erfolgen.

Baubereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8
Nach RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945 steht das ehemalige Bauernhaus Bettlachstrasse 8 unter Natur- und Heimatschutz. Bauvorhaben am Gebäude bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Im Bereich der alten Scheune ist ein Abbruch nur gleichzeitig mit einem Wiederaufbau im gleichen Profil möglich, dessen Gestaltung in zeitgemässer Art den Charakter des ursprünglichen Ökonomieteils aufnimmt.

Baubereich Liegenschaft Nr. 25a (GB Nr. 1995)
In der Umsetzung von Baubereich B1 ist der Schopf (Liegenschaft Nr. 25a) abzubrechen und der Lochbach im Bereich des Abbruches freizulegen.

§ 6 Massvorschriften Neubauten

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Massbeschränkungen. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 8 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m^2 Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Gestaltung

Baubereiche A1 – A3 und B1
Dachformen:

- zugelassen sind Flachdächer
- die Hauptdächer sind zu begrünen
- Attikageschosse sind nicht zulässig

Erscheinungsbild der Bauten:

- Die Bauten haben kubisch in Erscheinung zu treten
- Das oberste Geschoss der dreigeschossigen Bauten soll sich gestalterisch abheben
- Balkone sind nur innenliegend anzuordnen ohne Anrechnung an die AZ
- Geländeveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken, die Bauten sind ins gewachsene Gelände einzupassen
- Die Gestaltung und Farbgebung der Bauten hat einheitlich zu erfolgen.

Baubereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8
Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Gesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan „Winkel“ bezeichneten Flächen zulässig.

Die Erschliessung des Baubereich B1 (Teil von Mühleareal BG Nr. 1995) erfolgt über den bestehenden Fussweg mit Erschliessungscharakter.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu erhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

§ 11 Gestaltung Umgebungsflächen

Für die einzelnen Umgebungsflächen gilt:

Grünbereich

- In den Grünbereichen ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten und in geeigneter Weise zu bepflanzen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Bepflanzung aufgezeigt wird.

Hochstämmer (einheimisch)

- Es sind vorzugsweise Obstbäume einzusetzen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Lage und die Anzahl der Bäume aufgezeigt wird.

Spiel- und Freiflächen

- Im diesem Bereich sind Kleinbauten gemäss § 7 zulässig. Die Bodenbeläge sind nicht versiegelt auszuführen.

Geschützte Hecke / Ersatz Hecke

- Die Hecke ist nach § 20 Natur- und Heimatschutzverordnung geschützt (NHV, BGS 435.141). Sie ist gemäss der Heckenrichtlinie des Kantons zu unterhalten. Die besondere Eigenart des Hohlweges ist zu erhalten. Dazu gehören auch regionstypische, standortgerechte Bäume. Die Ersatzpflanzung ist mit einheimischen Sträuchern auszuführen.

Privater Zufahrtsbereich A1 + A2

- Der Zufahrtsbereich ist zu minimieren
- Im Zufahrtsbereich sind Autoabstellplätze zulässig.
- Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird
- Die Zufahrt erfolgt ab der privaten Erschliessungsstrasse.
- Die max. Breite des Zufahrtsbereiches beträgt 7m
- Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden

Privater Zufahrtsbereich A3 + B1

- Der Zufahrtsbereich ist zu minimieren
- Im Zufahrtsbereich sind Autoabstellplätze zulässig.
- Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird
- Die Zufahrt erfolgt ab der privaten Erschliessungsstrasse.
- Die max. Breite des Zufahrtsbereiches beträgt 12m
- Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden

Zufahrtsbereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8

- Die Zufahrt in das Untergeschoss erfolgt ab der Bettlacherstrasse und hat zwischen den beiden Liegenschaften Bettlacherstrasse Nr. 8 und Nr. 4 gemäss Zufahrtsbereich zu erfolgen
- Der Zufahrtsbereich ist zu minimieren
- Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden
- Im Zufahrtsbereich sind keine Autoabstellplätze zulässig
- Vor der Liegenschaft Bettlacherstrasse Nr. 8 kann ein Parkplatz mit Autoabstellplätzen für die Besucher der Liegenschaft erstellt werden
- Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird

Umgebungsbereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8

- Die Gestaltung und Materialisierung der Umgebungsflächen ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8 hat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

§ 12
Ausnahmen

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

§ 13
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.