17 / 122

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde Selzach

Teilzonen- und Gestaltungsplan Moosbächli

Situation 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 04.09.2012	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: nlu	Plan Nr.	
						Grösse: 60 / 105	21291 / 1	
						user: fst		
						geändert: 14.08.2013 08:07:58		

AV- Grundlage vom: 06.09.2000 / 22.03.2010

CAD-File: M:\Selzach\21291 TZplan und GP Moos\21291_1.dgn

www.bsb-partner.ch

Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer

Legende Teilzonenplan

Genehmigungsinhalt

- Bauzonengrenze
- Bauzonengrenze wird aufgehoben
- Gestaltungsplanpflicht
- Spezialzone "Mossbächli" Erhalt der Gebäude Nr. 33 und 33a massvolle Nutzung der Restfläche. Neubauten max. 2-geschossig. Gebäudehöhe max. 7.50 m. AZ 0.40. Zugelassen sind Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Für die bestehenden Bauten gilt die gleiche Nutzung. Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- Kommunale Uferschutzzone
- Hecken im Bereich der Bauzone, geschützt nach NHV

Orientierungsinhalt

- Erhaltungszone "Moos"
- Wohnzone W2b
- öffentliche Gewässer

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- 1 / 2 Baufeld
- Baufeld Carport, Unterstand
- A / B1 / B2 Baubereich
- Verkehrserschliessung privat
- Interne Fusswege privat (genaue Lage wird im Baugesuchverfahren bestimmt)
- Grünfläche
- Bachausdolung
- Neue Bäume (geschützt)

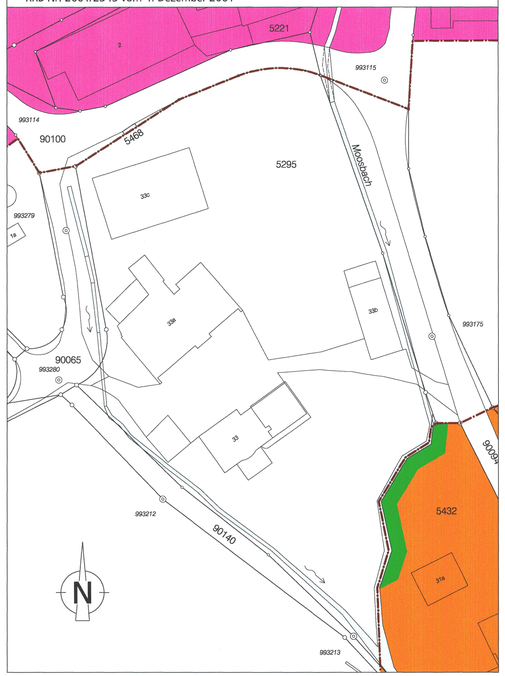
Orientierungsinhalt

- bestehende Gebäude (inkl. Bereich Umbaubereich)
- bestehende Zufahrts- und Parkierflächen
- öffentliche Gewässer
- Kommunale Uferschutzzone
- Bachdurchlässe
- mögliche Parzellierung

Bauzonenplan rechtsgültig

RRB Nr. 2001/2345 vom 4. Dezember 2001

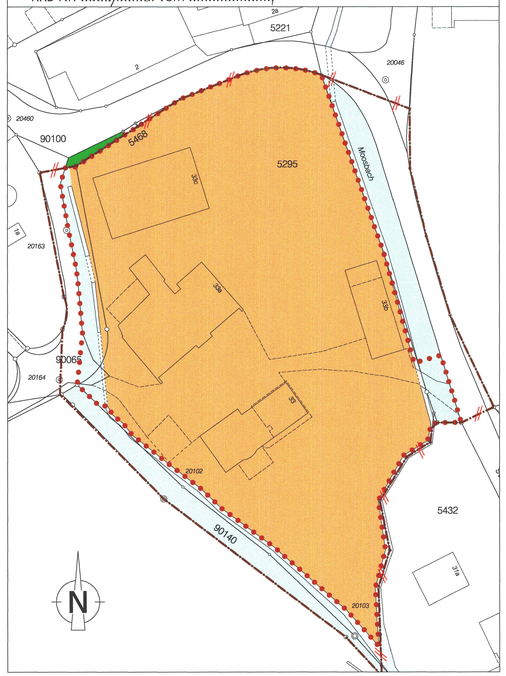
orientierend



Änderung Bauzonenplan

RRB Nr. 2014/117 vom 4.2.2014

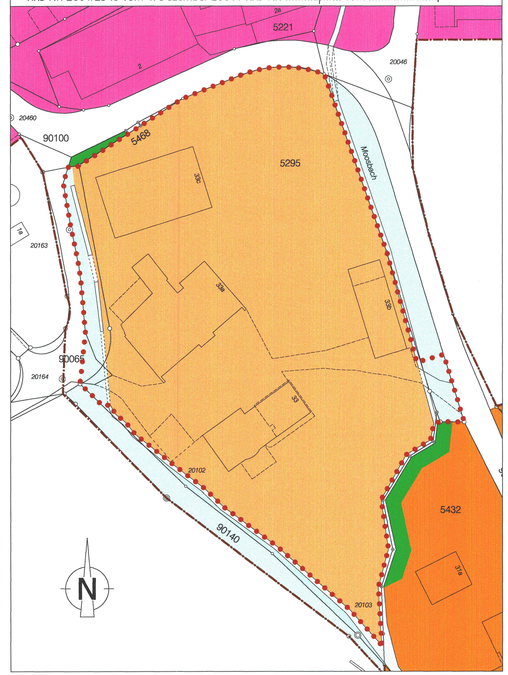
Genehmigungsinhalt



Bauzonenplan neu

RRB Nr. 2001/2345 vom 4. Dezember 2001 / RRB Nr. 2014/117 vom 4.2.2014

orientierend



Sonderbauvorschriften

§1 Zweck
Der Gestaltungsplan „Moosbächli" bezweckt:
- Den Erhalt des bestehenden Gebäudes Nr. 33
- den Erhalt bzw. den Ersatzbau des Gebäudes Nr. 33a
- den Abbruch der Gewächshäuser Nr. 33b und Nr. 33c
- die Überbauung der Restfläche in zwei definierten Baufeldern

Die Erhaltungsmassnahmen, die neuen Bauten und die Umgebungsgestaltung haben den vorherrschenden Siedlungscharakter des „Mooses" aufzunehmen. Die Neubauten, in gegenwartsbezogener Architektur gestaltet, weisen einen gebührenden Abstand zum alten Bauernhaus Nr. 33a auf. Mit den baulichen Massnahmen an alten Bauernhaus ist der Grundcharakter des Gebäudes zu erhalten. Das Gesamterscheinungsbild der durch die Moosbächli gebildete „Insel" bleibt erhalten.

§2 Geltungsbereich
Der Geltunsbereich „Moosbächli" beinhaltet das im Situationsplan Mst. 1:500 mit einer rot punktierten Linie markierten Gebiets.

§3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§4 Nutzung
In den Baufeldern sind Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Für die bestehenden Bauten gilt die gleiche Nutzung. Neubauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

§5 Schadstoffbelastete Böden
Belastete Böden mit Prüfwert- und Sanierungswertüberschreitung werden nach Weisung des Amtes für Umwelt gemäss kantonaler Regelung in einer Inert- resp. Reaktordeponie entsorgt.

§6 Naturgefahren
Massnahmen im Bereich Hochwasserschutz auf Basis der kommunalen Gefahrenkarte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

§7 Ausnützung der Baubereiche
Baufelder 1 und 2 Max. anrechenbare BGF pro Geschoss 150 m²
Max. 2 Geschosse ohne Attikas
Max. BGF 300 m²

Baufeld 1.1. und 2.1 Carport / Unterstand

Umbaubereich A bestehendes Bauernhaus Nr. 33a
Es sind nur Ersatz-, Um- oder Ausbauten erlaubt.

Umbaubereich B1 bestehendes Wohnhaus Nr. 33 (Hauptbau)
Zulässig sind der Um- und Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens. Der südliche, ebenerdige Teil des Untergeschosses kann ausgebaut werden.

Umbaubereich B2 Anbau Ost von Gebäude Nr. 33
Der bestehende Anbau wird abgebrochen. Der Wiederaufbau ist 2-geschossig zulässig.

§8 Massvorschriften für Neubauten / Ersatzbauten
Die max. Abmessungen ergeben sich aus dem vorliegenden Gestaltungsplan.

§9 Kleinbauten
Die Baubehörde kann Kleinbauten (1-geschossige An- und Nebenbauten) bis 20 m² Grundfläche auch ausserhalb der festgelegten Baufelder und Umbaubereiche zulassen.

§10 Gestaltung Dachform und Erscheinungsbild
Baufelder 1+2 Neubauten (ohne Attikas)
Flachdächer begrünt. Klare, aus Kuben gebildete Erscheinung der Körperlichkeit. Gestaltung in gegenwartsbezogener Architektur.

Baufelder 1.1.+2.1. Autounterstände
Flachdächer. Einfache, lesbare skelettartige Konstruktion.

Umbaubereich A bestehendes Bauernhaus
Der Charakter des Gebäudes ist grundsätzlich zu erhalten. Das vorgegebene Baufeld ist einzuhalten. Eingriffe sind in zeitgemässer Art so zu gestalten, dass sie das ursprüngliche Erscheinungsbild aufnehmen.

Umbaubereich B1 bestehendes Wohnhaus (Hauptbau)
Das jetzige Erscheinungsbild darf durch Umbauten und Sanierungen nicht signifikant verändert werden.

Umbaubereich B2 Anbau Ost
Die bestehenden Umfassungswände im Erdreich bleiben erhalten. Der oberirdische Aufbau erfolgt in komplementärer Gestaltung zum Hauptbau (B1).

§11 Grenz- und Bachabstände
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Die Gestaltung zwischen den Baufeldern und dem Moosbach erfolgt gewässertypisch (Uferbestockung min. 25% im Bereich 0 – 3 m Abstand vom Moosbach).

§12 Erschliessung / Parkierung
Die Erschliessung der Baufelder 2+2.1. sowie der Umbaubereich B1+B2 erfolgt von der Moosstrasse her über den bestehenden Zugangsweg.

Die Erschliessung der Baufelder 1+1.1. sowie der Umbaubereich A erfolgt von Westen über das Strassenareal Nr. 90065 der Gemeinde.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privaterschliessungen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Auf eine behindertengerechte Ausgestaltung ist zu achten.

§13 Baubewilligung
Baubewilligungen für die beiden Neubauten (Baufelder 1 und 2) dürfen erst erteilt werden, wenn die Bauarbeiten für die Löschwasserversorgung für das Gebiet Moos (oberes Reservoir) begonnen haben. Das Baugesuch für die Neubauten muss dem Amt für Umwelt vorgelegt werden.

§14 Gestaltung Umgebung
Auf der Südseite des Umbaubereichs und Gebäude 33a kann zur Bildung einer Ebene eine Stützmauer in der Höhe von max. 1.50 m erstellt werden.

Das bestehende Ufergehölz bleibt erhalten. Die Umgebung ist allgemein so zu gestalten dass der Inselcharakter des Gebietes erhalten bleibt.

§15 Abweichungen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige 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.

§16 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2013

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Selzach

Selzach, 27. Juni 2013

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 117 vom 4.2.2014

Publikation des Regierungsratbeschluss im Amtsblatt Nr. 6 vom 7.2.14

Der Staatsschreiber :