

## 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 am alten Bauernhaus ist der Grundcharakter des Gebäudes zu erhalten. Das Gesamterscheinungsbild der durch die Moosbächli gebildete „Insel“ bleibt erhalten.

### §2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „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 kantonalen 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 m<sup>2</sup>  
Max. 2 Geschosse ohne Attikas  
Max. BGF 300 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 Gemeindegeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. ~~157~~ vom ~~4.2.~~ 2014

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. ~~6~~ vom ~~7.2.~~ 14

Der Staatsschreiber :

