

Teilzonen- und Gestaltungsplan Moosbächli

Situation 1 : 500

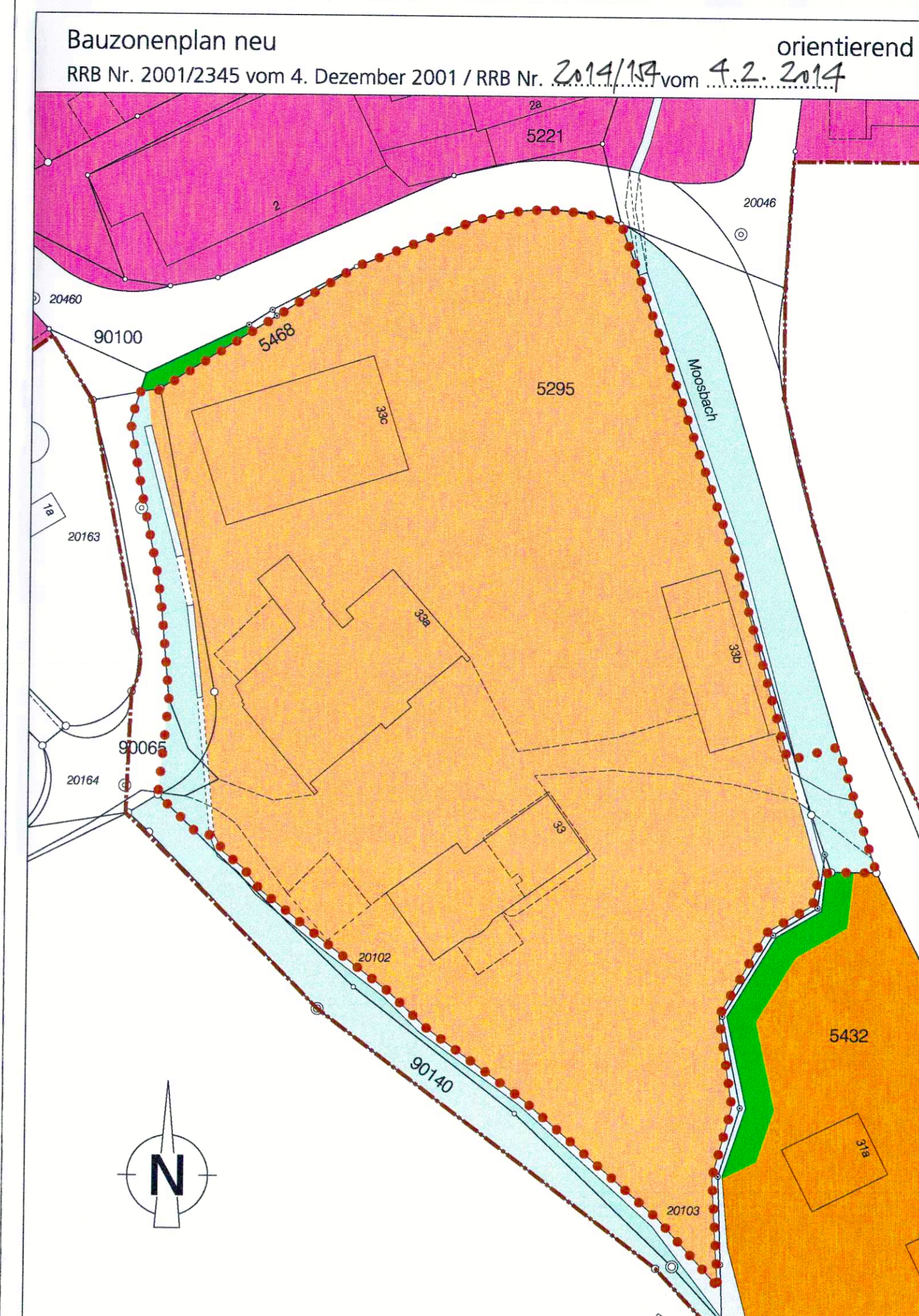
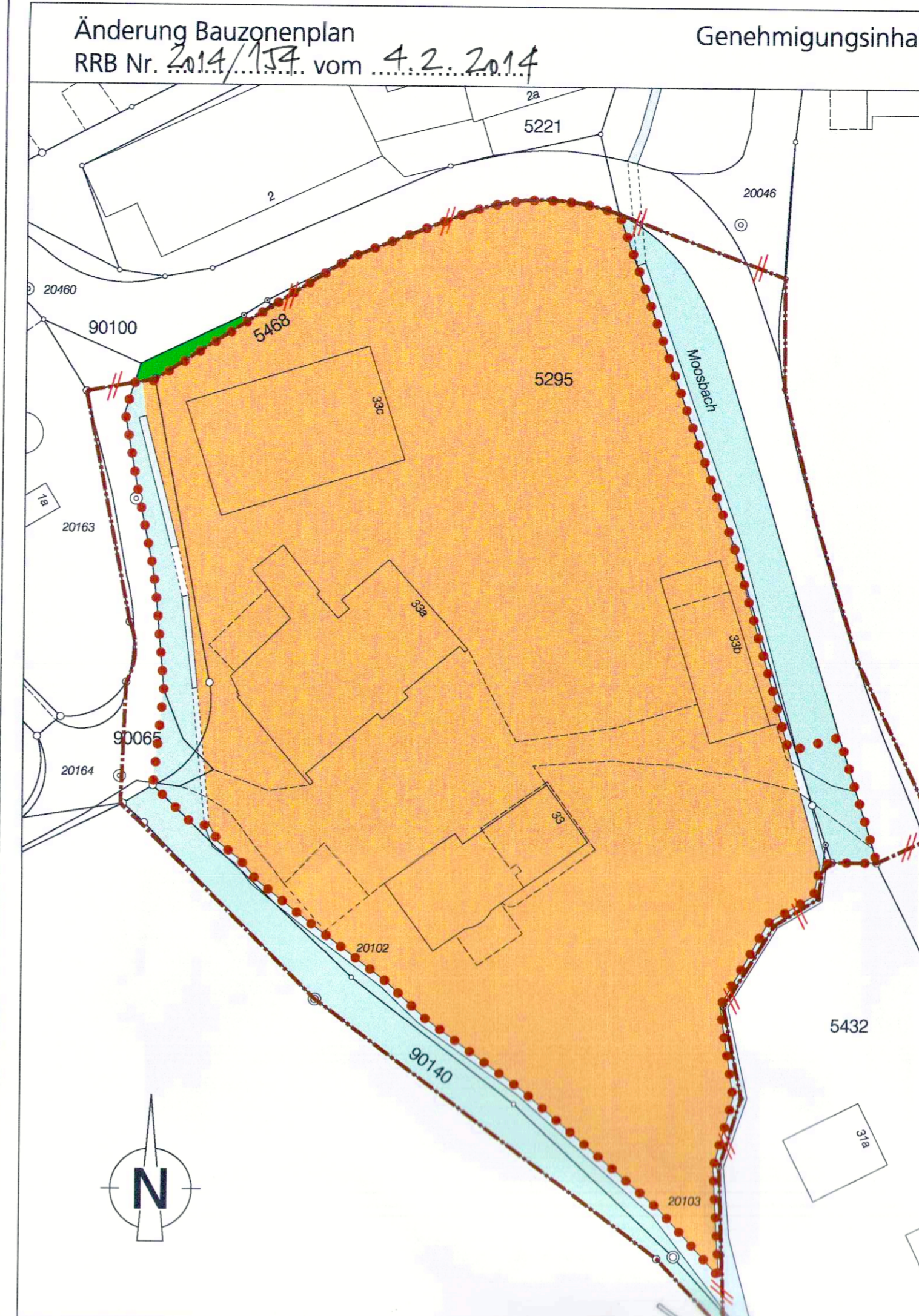
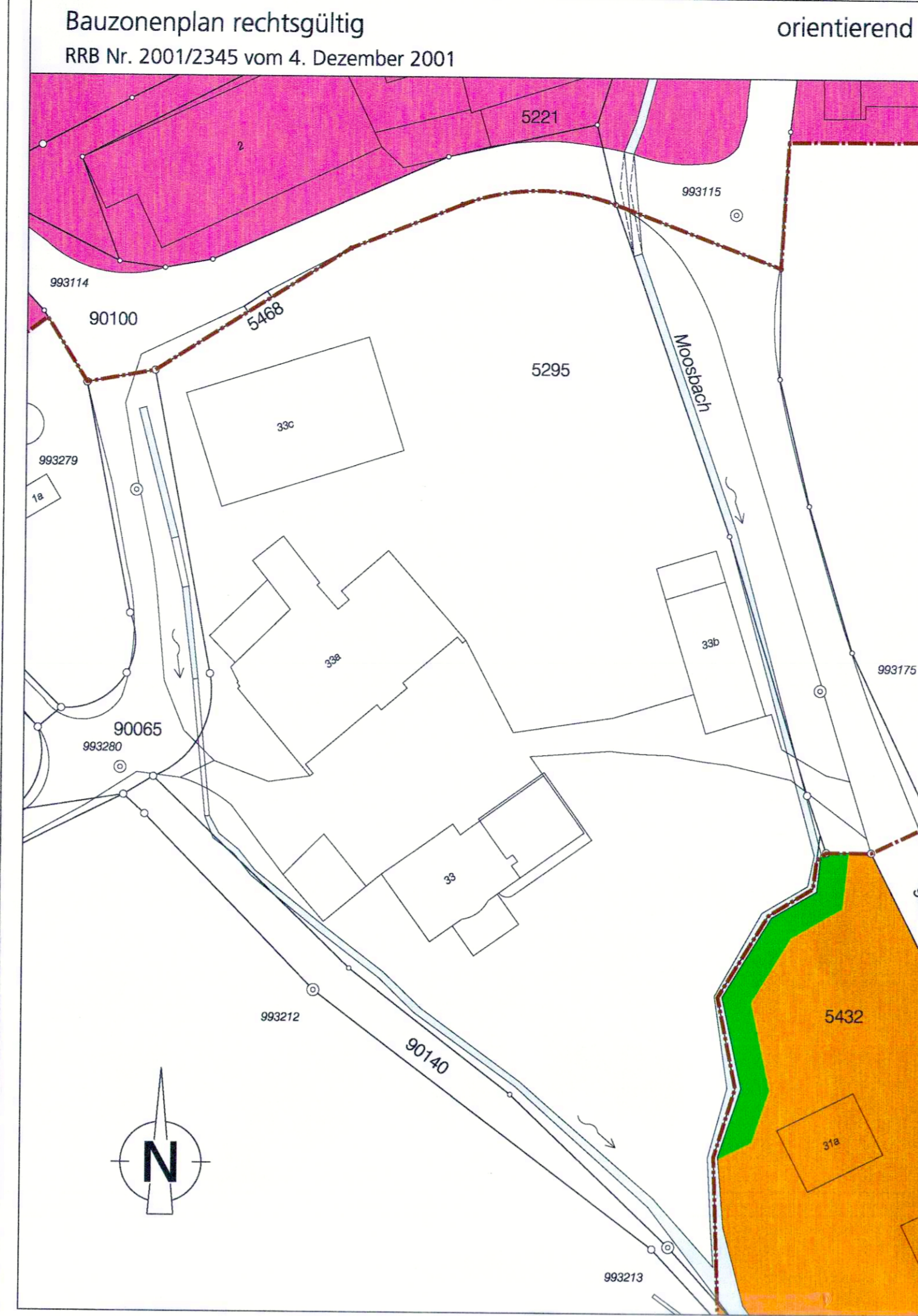
Legende Teilzonenplan

Genehmigungsinhalt

- Bauzongrenze
- Bauzongrenze wird aufgehoben
- Gestaltungsplanpflicht
- Spezialzone "Moosbächli" Erhalt der Gebäude Nr. 33 und 33a massive Nutzung der Restfläche. Neubauten max. 2-geschossig, Gebäudehöhe max. 7.50 m, A2 0.40, Zugelassen sind Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Für die bestehenden Bauten gilt die gleiche Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe E5 II.
- Kommunale Uferschutzzone
- Hecken im Bereich der Bauzone, geschützt nach NHV

Orientierungsinhalt

- Erhaltungszone "Moos"
- Wohnzone W2b
- öffentliche Gewässer



Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Dersingen, 04.09.2012	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: nlu	Plan Nr. 21291 / 1	
						Grösse: 60 / 105		
						user: tit		
						gebildet: 14.08.2013 08:07:58		
AV-Grundlage vom: 06.09.2000 / 22.03.2010		CAD-File: M:\Sezsch\21291\Tzplan und GP Moosb2\291_1.dwg						
www.bsb-partner.ch								
Dersingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00								
Bibersi 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		bsb						

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld
- Baufeld Carport, Unterstand
- Baubereich
- Verkehrerschliessung 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



Gestaltungsplan Moosbächli Selzach (RRB Nr. 2014/154) Sonderbauvorschriften mit Änderungen

Die Änderungen werden **gelb** angezeigt

§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 m²
Max. 2 Geschosse ohne **Anbau zusätzliches Dachgeschoss**
Max. BGF 300 m²
Baufeld 1.1. und 2.1
Umbaubereich A
bestehendes Bauernhaus Nr. 33a
Es sind nur Ersatz-, Um- oder Ausbauten erlaubt.
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 **Anbau zusätzliches Dachgeschoss**)
flachdächer begrünt, Satteldach mit 38° Dachneigung, max. 50 cm Dachvorsprung. Klare, aus-Kuben-gebildete
Erscheinung der Körperlichkeit. Gestaltung in gegenwartsbezogener Architektur.
Baufelder 1.1.+2.1. Autounterstände
Flachdächer. Einfache, lesbare skeletartige Konstruktion, bestehendes Bauernhaus
Umbaubereich A
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).

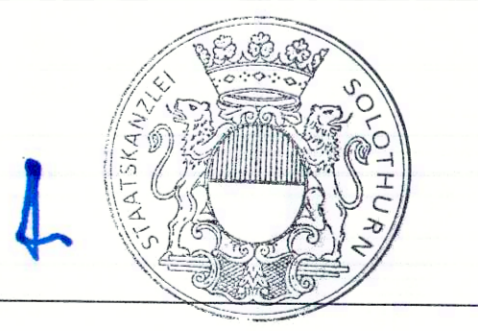
§11 Grenz- und Bachabstände
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Die Gestaltung zwischen den Baufeldern und dem Moosbach erfolgt gewässertypisch (Uferbestockung min. 25% im Bereich 0-3 m Abstand vom Moosbach).

§12 Erschliessung / Parkierung
Die Erschliessung der Baufelder 2+2.1, sowie der Umbaubereich B 1+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.
Innere Erschliessung 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 den Perimeter des Gestaltungsplans Moosbächli gelöst und von der Solothurnischen Gebäudeversicherung gutgeheissen ist.** 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 wohngyienischen 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.

Genehmigt vom Regierungsrat
RRB Nr. 2025/1278 vom 12 August 2025
Publikation im Amtsblatt
vom 12 September 2025



Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2013
Beschlissen vom Einwohnergemeinderat Selzach
Selzach, 27. Juni 2013
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*
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 Staatschreiber: *[Signature]*

