

Sonderbauvorschriften

Genehmigung

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Selzach folgende mit dem Gestaltungsplan "Bellacherstrasse Ost" verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan "Bellacherstrasse Ost" schafft die Voraussetzung für eine
 - qualitätsvolle und dichte Überbauung des Grundstücks GB Selzach Nr. 4915 mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Quartier- und Strassenbildes und der Lage am Siedlungsrand;
 - eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit einer der örtlichen Situation angemessenen baulichen Dichte und hohen Durchlässigkeit und Durchgrünung.
- 2 Die vorliegende Nutzungsplanung setzt die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes Selzach 2016 (durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 27. März 2017), eines Qualitätsverfahrens (mit Gemeinde, Kanton, Grundeigentümerschaft und Fachexperten) und des Richtprojekts (Unica Architektur AG, 8. Oktober 2019) sinngemäss um.
- 3 Der Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften bezweckt:
 - eine zurückhaltende Aussen- und Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand;
 - eine Interaktion und Belebung der Überbauung mit dem Strassenraum der Bellacherstrasse;
 - eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Das Richtprojekt ist richtungsweisend, die Schnitte und Modellfotos sowie der Raumplanungsbericht sind orientierend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Zonen- und Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt (Unica Architektur AG, Oktober 2020) und die entsprechenden Erläuterungen im Raumplanungsbericht dienen als richtungsweisende Grundlage für die Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

II. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 5 Baufelder

- 1 Hochbauten sind innerhalb der ausgewiesenen Baufelder wie folgt zu realisieren:

Baufeld Mehrfamilienhaus, 2-geschossig:	Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig
Baufeld Einfamilienhaus, 2-geschossig:	Einfamilienhäuser, zweigeschossig
Baufeld Einfamilienhaus, 1-geschossig:	Nebengebäude wie Garagen / Geräteschuppen, eingeschossig
- 2 Untergeschosse (z.B. Einstellhalle, Kellerräume) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, bedingen aber bei den Grünbereichen eine Überdeckung von mindestens 0.3 m Boden (Oberbodenanteil min. 0.10 m, max. 0.25 m, der restliche Bodenaufbau ist mit geeignetem Unterboden zu erstellen). Dabei ist die Entwässerung dieser Flächen zu gewährleisten.
- 3 In den Baufeldern "private Terrassen/Balkone" sind pro Wohneinheit jeweils eine Terrasse / Balkon entlang der Bellacherstrasse (nordseitig) sowie auf der Gebäudesüdseite zu errichten. Die nordseitigen privaten Terrassen müssen die gleiche Materialisierung wie die "Begegnungszone" aufweisen (keine optische Abgrenzung).
- 4 Das Baufeld «Verkehrsfläche / Rampe Einstellhalle» regelt das maximale Ausmass der Einstellhallenrampe der Mehrfamilienhäuser (oberirdischer Bereich) sowie die für die Zu- und Wegfahrt notwendige Verkehrsfläche als Warteraum.
- 5 Der Bereich "Begegnungszone" ist halböffentlich (d. h. er ist den Bewohnenden auf den jeweiligen Parzellen vorbehalten). Der überlagerte "Fusswegbereich" ist öffentlich. Der Bereich "Begegnungszone" dient neben der Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs auch der Belebung des Strassenraumes, als Begegnungsort und als Spielbereich. Er ist ansprechend und mit einem einheitlichen, versickerungsfähigen Belag zu gestalten. Dem Zweck dienende Anlagen (z. B. Sitzbänke, Grillstellen oder ähnlich) sind zulässig.
- 6 Die "Grünbereiche" dienen dem Aufenthalt für die Bewohnenden. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Grünbereiche halb-öffentlich (einzig auf der Gebäudesüdseite ist pro Terrasse jeweils ein privater Grünbereich in angemessener Flächengrösse zulässig). Bei den Einfamilienhäusern sind die Grünbereiche privat.

Die Grünflächen sind als Ganzes zu gestalten und auszuführen.

Private, ebenerdige Swimmingpools sind bei den Einfamilienhäusern in begrenztem Mass zulässig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten natürliche Spielflächen zu erstellen (z.B. modelliertes Gelände / Sandlandschaften mit Wasserquelle, Kiesmulden und bewegliches Material wie z.B. Holz und Laub; Steinblöcke, Baumstämme; Beschattungselemente). Die Festlegung erfolgt im Baugesuchverfahren.

Betrieb und Unterhalt der Grünbereiche erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer.

§ 6 Baumasse / Ausnützung / Dachgestaltung

- 1 Für die Mehrfamilien- wie Einfamilienhäuser gilt die Geschosshöhe gemäss den ausgewiesenen Baufeldern. Von dieser darf nicht abgewichen werden. Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 2 Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind erlaubt. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.
- 3 Die minimale Grünflächenziffer und die maximale Ausnutzungsziffer AZ gelten über den gesamten Geltungsbereich. Es gilt eine maximale AZ von 0.547.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung und Qualitätssicherung

- 1 Die Überbauung mit ihren Freiräumen soll letztlich als Ensemble wahrgenommen werden. Zu diesem Zweck sind die Mehrfamilien- als auch die Einfamilienhäuser hinsichtlich Gestaltung, Farbe und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Umsetzung dieser Vorgabe ist im Baugesuchverfahren sicherzustellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde Selzach bewilligen zu lassen.
- 2 Die Fassaden der Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sind in der Situation entlang der Bellacherstrasse zu staffeln. Entsprechend sind für die Baufelder Gestaltungsbaulinien mit einer Anbaupflicht festgelegt. Diese gelten nur für oberirdische Bauten.
- 3 Die Erdgeschosskoten (OK FB) der Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser hat sich am Niveau der Bellacherstrasse zu orientieren. Entsprechend ist die Überbauung, inkl. Untergeschoss von Westen nach Osten in der Höhe gestaffelt (abnehmende Höhe, vgl. Schnitte).
- 4 Zur Belebung und Interaktion der Nordfassaden mit dem Strassenraum der Bellacherstrasse sind alle Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser in Nord-Süd-Achse anzuordnen. Dabei besitzt jede Wohneinheit einen durchgehenden, offenen Bereich «Essen – Küche – Wohnen», welcher im Norden wie im Süden jeweils Zugang zu Terrasse / Balkon bietet. Die an den Nordfassaden liegenden Räume müssen mehrheitlich "belebte" Nutzungen (Wohnen, Essen, Schlafen) aufweisen.
- 5 Die Rampe zur Einstellhalle ist als 1-geschossige Bauteil ins Mehrfamilienhaus MFH A baulich zu integrieren. Dabei darf sich die Einhausung der Rampe in der Materialisierung vom MFH A unterscheiden.

- 6 Künstliche Einfriedungen und Stützmauern sind nicht zulässig (Ausnahmen sind nur im Nahbereich der Gebäude / Terrassen in einer Tiefe von max. 2.00 m ab Fassade zur Gewährleistung der Privatsphäre zulässig). An der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist entlang dem Oberen Suracherweg zudem eine zurückhaltend gestaltete Einfriedung (z. B. Maschendrahtzaun) bis auf die Flucht der Nordfassade von EFH B zulässig. Natürliche Einfriedungen mit Hecken / Lebhag sind nicht zulässig.
- 7 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan (Inhalte: Lage, Gestaltung, Materialisierung, Möblierung der Begegnungszone, Grünflächen, Bepflanzung, Spielflächen, Nachweis der Grünflächenziffer etc.) einzureichen und von der Baubehörde Selzach bewilligen zu lassen.

§ 8 Bepflanzung

- 1 Die Grünbereiche der Mehr- und Einfamilienhäuser müssen aufeinander abgestimmt werden und ähnliche naturnahe Elemente/Qualitäten aufweisen.
- 2 Die Grünbereiche sind vorwiegend mit Rasen / punktuell mit Wiesen zu begrünen sowie inselartig mit Strauchgruppen und Bäumen (keine "dichten" Hecken erlaubt) zu ergänzen. Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.
- 3 Um optisch einen adäquaten Siedlungsrand sicherzustellen, ist die südliche Grenze des Geltungsbereichs punktuell mit Sträuchern (nur lockere Strauchgruppen, keine durchgehenden Hecken) zu bepflanzen. Die östliche Grenze kann im Vergleich zum Südrand eine dichtere Bepflanzung aufweisen.
- 4 Zwischen den beiden Gebäudekörpern der Einfamilienhäuser sind als Abgrenzung maximal drei Bäume zulässig.
- 5 Entlang der Bellacherstrasse sind gemäss Situationsplan zehn hochstämmige Bäume zu pflanzen. Um jeden Baumstamm muss eine unversiegelte, sickerfähige Fläche mit einem für die vorgesehenen Bäume genügenden Radius eingehalten werden. Der Bereich um den Stammfuss muss vor Verdichtung (z. B. durch parkierende Autos, regelmässiges Betreten usw.) soweit wie möglich geschützt werden. Die VSS Norm SN 640 678 «Alleebäume, Baumartenwahl» ist zu berücksichtigen.

§ 9 Terrain

- 1 Die Überbauung (Zugänge, Begegnungszone) hat sich am Niveau der Bellacherstrasse zu orientierend. Im übrigen Geltungsbereich sind Terrainveränderungen nicht zulässig; auch nicht im Übergang zu GB Selzach Nr. 3352 bzw. zum öffentlichen Strassenareal (keine Böschungen). Massgebend ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs werden im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte. Gegenüber den ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und Gebäuden gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.
- 2 Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 11 Etappierung

- 1 Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Etappierung nicht zulässig.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 12 Erschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt für alle Gebäude von Norden ab der Bellacherstrasse bzw. über den Fussgängerbereich.
- 2 Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) führt die interne Erschliessung der Mehrfamilienhäuser mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze über die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle. Die Einfamilienhäuser werden für den MIV intern über die Begegnungszone erschlossen.
- 3 Für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt die interne Erschliessung über den Bereich "Begegnungszone".
- 4 Auf der Rampe zur unterirdischen Einstellhalle wird der Verkehr einspurig mit Ampelsystem geführt. Der angrenzende Bereich der Verkehrsflächen dient insbesondere als Warteraum für zu- bzw. wegfahrende Fahrzeuge.
- 5 Entlang der Bellacherstrasse ist über die ganze Länge der Begegnungszone ein öffentliches Fusswegrecht (Breite mindestens 1.5 m) auszuscheiden und im Grundbuch einzutragen. Der als Fussweg dienende Bereich kann durch eine dezente, unauffällige Bodenmarkierung/Materialisierung von der Restfläche der Begegnungszone abgegrenzt werden.
- 6 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- 7 Im Bereich der Sichtberme darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt werden (Ausnahme: Hochstammbäume).

§ 13 Abstellplätze / Parkierung

- 1 Pro Wohneinheit der Mehrfamilienhäuser ist 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten; pro Einfamilienhaus 2.0 Abstellplätze.
- 2 Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser erfolgt ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle (Ausnahme Besucherparkplätze). Bei den Einfamilienhäusern erfolgt die Parkierung jeweils in einer oberirdischen Garage sowie vor der Garage in der Begegnungszone.
- 3 In den Bereichen "oberirdische Besucherparkplätze Mehrfamilienhäuser" sind insgesamt vier ungedeckte Abstellplätze für Besucher der Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Gestaltung dieser Besucherparkplätze hat sich an der Begegnungszone zu orientieren (gleiche Materialisierung, Abgrenzung höchstens durch Bodenmarkierung). Die Verfügbarkeit der Besucherparkplätze ist sicherzustellen (keine Nutzung durch die Bewohnenden, keine Vermietung).
- 4 In der unterirdischen Einstellhalle sowie bei den oberirdischen Besucherparkplätzen der Mehrfamilienhäuser ist jeweils ein Behindertenparkplatz (Breite mindestens 3.5 m) zu erstellen.

- 5 Bei den Mehrfamilienhäusern sind für die Parkierung von Zweirädern Abstellplätze über Rampen gut erreichbar im Untergeschoss sowie gedeckt in den Bereichen "oberirdische Abstellplätze für Zweiräder, gedeckt" Abstellplätze in genügender Anzahl zu errichten. Mindestens 20% der unterirdischen Abstellplätze für Zweiräder sind mit Elektroladestationen zu versehen. Im Untergeschoss sind zudem gesicherte Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die oberirdischen Abstellplätze sind zu überdachen.
- 6 Das Nachrüsten aller unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z. B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.

IV. UMWELT

§ 14 Abfallentsorgung

- 1 Für die Mehrfamilienhäuser erfolgt die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle in den Bereichen "Sammelstelle Mehrfamilienhäuser".

§ 15 Entwässerung

- 1 Ein Teil des Dachregenwassers ist wenn möglich mit Retentionsmassnahmen über eine zentrale Versickerungsanlage (Versickerungsmulde) oder Anlage pro Baueinheit mit eventueller Einplanung eines oberflächigen Überlaufes in die Mischwasserkanalisation zu versickern. Regenwasser von Plätzen und Wegen ist über die Schulter und eine biologisch, aktive Bodenpassage zu versickern. Ebenso ist eine oberflächliche Versickerung über Rasengittersteine und/oder Rasenfugen mit Humusanteil möglich.

§ 16 Lärm

- 1 Um Schallreflexionen zu vermeiden, sind die Seitenwände und die Decke der Rampe zur Einstellhalle vollständig mit schallabsorbierendem Material auszukleiden und mit einem automatischen Garagentor zu versehen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

§ 17 Boden

- 1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt Kantons Solothurn (AfU) genehmigen zu lassen.

§ 18 Lichtemissionen

- 1 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (AfU, 2011)“, anzuwenden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan "Bellacherstrasse Ost" sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

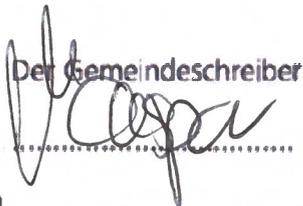
Auflage vom 12. August bis 13. September 2021

Beschlossen vom Gemeinderat Selzach

Selzach, 5. August 2021

Die Gemeindepräsidentin



Der Gemeindeschreiber


Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr. 2022 / 306 vom 8. März 2022

publiziert im Amtsblatt Nr. 17 vom 29. April 2022



Der Staatsschreiber:

