

64/57



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Amt für Raumplanung				
- 5. MAI 1975				
				Pb/

VOM

2. Mai 1975

Nr. 2229

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Bebauungsplan "Waldegg", sowie die §§ 26, 28 + 30 der Zonenordnung zur Genehmigung.

Zuchwil besitzt bereits einen rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplan (Zonenplan), welcher mit RRB Nr. 5541 vom 10.12.1955 genehmigt wurde.

Am 1. Juli 1974 lehnte die Einwohnergemeindeversammlung den überarbeiteten allgemeinen Bebauungsplan (Revision d.O.Pl.) ab. Bedingt durch verschiedene Bauvorhaben im Gebiete "Ausserfeld-Waldegg", welche zum Teil sistiert werden mussten, drängte sich eine Einzonung in die Gewerbezone auf. Der Gemeinderat beschloss, den Teilbebauungsplan "Waldegg" nochmals öffentlich auszulegen. Im allgemeinen Bebauungsplan, welcher am 1. Juli 1974 von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde, sind in dem zur Diskussion stehenden Gebiet "Waldegg", östlich der Autobahn N 5, keine Einsprachen eingereicht worden. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan von 1955 ist ein Teil dieses Gebietes als Wohnzone ausgeschieden. Im Verlaufe der Jahre wurden in dieser Zone diverse Gewerbebetriebe bewilligt. Aus diesem Grunde drängt sich eine Um- bzw. Neueinzonung auf. Für die in der früheren Wohnzone erstellten Wohngebäude gilt folgende Regelung:

Für Umbauten und Erweiterungen bestehender Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone W2a.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. Dezember 1974 bis 6. Januar 1975. Während der gesetzlichen Frist wurde eine Einsprache eingereicht, welche teilweise gutgeheissen wurde. Der Bebauungsplan "Waldegg" wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 20. Januar 1975 aufgrund § 15 des kantonalen Baugesetzes genehmigt.

Gegenüber dem Plan der provisorischen Schutzgebiete entsteht durch diese Neueinzonung der Gewerbezone eine geringfügige Änderung, die im Plan korrigiert werden muss. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind nachfolgende Bemerkungen anzubringen:

1. Das betr. Baugebiet Ausserfeld-Waldegg ist im bisher noch rechtsgültigen, jedoch technisch veralteten generellen Kanalisationsprojekt (GKP) Zuchwil vom Januar 1959 nur zum Teil und zudem noch mit ungenügenden Abflussbeiwerten berücksichtigt. Daher ist für dieses Gebiet dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft ein neues Entwässerungskonzept vorzulegen, das den Kant. und Eidg. Vorschriften entspricht. Ferner ist seitens der Gemeinde beim Zweckverband der Abwasserregion Solothurn-Emme die Zustimmung einzuholen, dass die Regionalanlagen durch die Erweiterung des Einzugsgebietes in Abweichung von der regionalen Leitungssystematik höher beansprucht werden dürfen.
2. Mit RRB Nr. 4022 vom 12. Juli 1974 wurde dem neuen Baureglement die Genehmigung erteilt. Dabei wurden verschiedene Bestimmungen des Abschnittes "Zonenordnung" bis zur Genehmigung des Zonenplanes sistiert. Für das vom vorliegenden Bebauungsplan "Waldegg" erfasste Gebiet werden die folgenden sistierten Bestimmungen in Kraft gesetzt.

A. § 26 Zoneneinteilung

Wohnzonen

Gewerbezone

B. § 28 Wohnzonen

In den Wohnzonen sind Wohnbauten sowie nichtstörende gewerbliche Betriebe, die in der Bauweise dem Charakter des Quartiers angepasst sind, zulässig.

Für die Zone W2a gelten folgende Vorschriften:

	Geschosszahl	Gebäudelänge	Ausnutzungsziffer
	(§§ 41 + 42)	(§ 43)	(§ 37)
W2a	2	30 m	0.45

C. § 30 Gewerbezone

1. In der Gewerbezone sind nicht wesentlich störende industrielle und gewerbliche Betriebe und mit solchen betriebsnotwendig verbundene Wohnungen zulässig.
2. Kein Gebäudeteil darf höher als 10 m sein, ausgenommen Kamine, technische Aufbauten usw.
3. Die Netto-Grundstückfläche darf höchstens zu 50 Prozent überbaut werden. Bei Neubauten sind 10 Prozent des Areal als mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünflächen auszubilden, insbesondere längs der Strassen und gegenüber Wohnbauten. Ist bei bereits überbauten Arealen diese Vorschrift nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünflächen erhalten bleiben.
4. In einem speziellen Bebauungsplan können die Höhe und die Ueberbauungsfläche überschritten werden. Dabei darf aber die kubische Ausnützung (§ 41 Abs. 6 = 5 m³ je Quadratmeter Grundstückfläche) nicht erhöht und die Grünfläche nicht gemindert werden.

§ 26 der Wohnzone sowie § 28 darf nur für die im Plan mit Schraffur dargestellten Gewerbezone (früher Wohnzone) angewendet werden.

3. Waldabstand: Der gesetzliche Waldabstand von 30 m der Parzellen westlich des Emmenweges, wurde bereits im Jahre 1955 mit der Ortsplanung unterschritten. Bis heute sind jedoch noch nicht alle Parzellen überbaut. Für Baugesuche, die den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreiten, ist eine regierungsrätliche Näherbaubewilligung erforderlich, die erst auf ein konkretes Baugesuch und gegen Revers erteilt wird; die Baubewilligung darf also erst erteilt werden, wenn die erforderliche Ausnahmebewilligung vorliegt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungsplan "Waldegg" (Gewerbezone) der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.

2. Die erwähnten Bestimmungen der §§ 26, 28, 30 (Zonenordnung) der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
3. Die Gemeinde wird aufgefordert, spätestens bis zum 31.10.75 ein von ihr genehmigtes generelles Kanalisationsprojekt (GKP) über das eingezonte Gebiet Ausserfeld-Waldegg beim Kant. Amt für Wasserwirtschaft einzureichen. Soweit die Regionalanlagen des Abwasserzweckverbandes Solothurn-Emme betroffen sind, ist durch die Gemeinde zum GKP-Konzept das Einverständnis nachzuweisen.
4. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonengrenze anzupassen.
5. Die Gemeinde Zuchwil wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 1975 noch 4 Pläne, wovon 1 Expl. auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorstehenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr 100.--

Publikationskosten: Fr 18.-- (Staatskanzlei Nr. 430) KK

Fr 118.--

=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...

Bau-Departement (2) Gr

Kant. Hochbauamt (3)

Kant. Tiefbauamt (2)

Kant. Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt BMR

Rechtsdienst des Bau-Departementes pw

Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plan

Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2) mit 1 gen. Plan (folgt später)

Ammannamt der EG, 4528 Zuchwil /KK

Bauverwaltung der EG, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Deleg. des Bundes für Rauml., Bahnhofplatz, 3005 Bern mit Kartenausschnitt BMR

Forst-Departement (2)

Ing. Büro Weber & Angern, Kapuzinerstr. 11, Solothurn

Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn mit 1 gen. Plan (folgt später)

Amtsblatt Publikation: Der Bebauungsplan "Waldegg", sowie die in den Erwägungen aufgeführten Bestimmungen der §§ 26, 28 + 30 (Zonenordnung) der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.