

Sonderbauvorschriften

# Gestaltungsplan GB Nr. 119 «bei der Linde», Bellach

Version 1.03 (Auflage) | 05.04.2024

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am ..... 2024.

Öffentliche Auflage vom ..... 2024

---

Vom Gemeinderat beschlossen am ..... 2024.

Die Gemeindepräsidentin:

Der Verwaltungsleiter:

.....

.....

---

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. .... vom .....

Der Staatsschreiber:

.....

---

Publikation im Amtsblatt vom .....

## **Impressum**

---

Auftragsnummer SO.N.TB.1.246  
QM-Nummer 430  
Auftraggeber Swisstrend AG, Brunngrabenstrasse 2 , 4500 Solothurn  
Datum 05.04.2024  
Version 1.03 (Auflage)  
Autor(en) Oliver Straumann  
Freigabe Beat Affolter  
Verteiler EG Bellach, Raumplanungsamt Kanton Solothurn, Auftraggeber  
Datei S:\TBT1x246\400\430\be 240405 sbv auflage.docx  
Seitenanzahl 6  
Copyright © Emch+Berger AG Solothurn

## Inhalt

<b>F</b>	<b>Einleitende Bestimmungen</b>	<b>1</b>
§ 1	Zweck	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Bestandteile und Grundlagen	1
<b>G</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>1</b>
§ 4	Nutzung	1
§ 5	Ausrichtung und Gestaltung	1
<b>H</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>2</b>
§ 6	Aussenraumgestaltung allgemein	2
§ 7	Erschliessungsfläche	2
§ 8	Uferbereich Bach	2
§ 9	Umgebungsfläche Garten	2
<b>I</b>	<b>Erschliessung, Lärmschutz, Energie</b>	<b>2</b>
§ 10	Erschliessung	2
§ 11	Abstellplätze	3
§ 12	Kehrichtbeseitigung	3
§ 13	Lärmschutz	3
§ 14	Energie	3
<b>J</b>	<b>Abweichungen</b>	<b>3</b>
§ 15	Ausnahme	3
<b>K</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
§ 16	Inkrafttreten	3

## **F Einleitende Bestimmungen**

### **§ 1 Zweck**

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt, dass
  - einen optimalen Übergang von Landwirtschaft zur Zentrumszone entsteht
  - eine geordnete Bebauung und Erschliessung entstehen
  - eine möglichst gute Einordnung der Bauten in die Umgebung erfolgt

### **§ 2 Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet

### **§ 3 Bestandteile und Grundlagen**

- 1 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan im Massstab 1:250 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften
- 2 Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und das Richtprojekt, an welchem sich das definitive Projekt eng zu orientieren hat.
- 3 Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften

## **G Bauvorschriften**

### **§ 4 Nutzung**

- 1 Der Gestaltungsplan "bei der Linde" gliedert sich in vier Bereiche:
  - Baubereich Wohnen (W)
  - Umgebungsfläche Garten (G)
  - Uferbereich Bach (H)
  - Erschliessungsfläche (V)
- 2 Bauten sind nur in den Baubereich W und Umgebungsfläche G zulässig.
- 3 Der Bereich für unterirdische Bauten ist überlagert mit anderen Bereichen. Unterirdischen Bauten sind nur im diesem Bereich erlaubt.

### **§ 5 Ausrichtung und Gestaltung**

- 1 Das Hauptgebäude muss auf die Gestaltungsbaulinie ausgerichtet sein.
- 2 Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass die Neubauten als Einheit erscheinen.
- 3 Es ist eine feingliedrige Fassadengestaltung anzustreben.
- 4 Die südseitigen Einstellräume auf den Balkonen sind klar von der Fassadenflucht zurückzusetzen.
- 5 Die Holzbänder (wie im Richtprojekt) sind gegenüber der verputzten Fläche klar zurückzusetzen. Die Holzverkleidung ist naturbelassen oder vorpatiniert

auszuführen. Deckanstriche sind nicht zulässig. Lasuren sind möglich, wenn die Farbigkeit mit dem Verputz abgestimmt ist.

- 6 Die Gebäude sind mit Flachdächern zu erstellen, welche extensiv zu begrünen sind.
- 7 Die Gestaltung in Form und Materialisieren der Bauten hat sich eng an das Richtprojekt im Raumplanungsbericht zu orientieren. Kunststofffenster sind nicht zulässig.

## **H Umgebungsgestaltung**

### **§ 6 Aussenraumgestaltung allgemein**

- 1 Die Aussenraumgestaltung hat dem Charakter der Umgebung Rechnung zu tragen.
- 2 Es ist eine standortgerechte und möglichst einheimische Bepflanzung zu verwenden.
- 3 Der Anteil der versiegelten Fläche ist auf ein Minimum zu reduzieren. Wo möglich ist ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.
- 4 Der Solitär Hochstammbaum in der südöstlicher Ecke ist zwingend zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindesten 22 – 25 cm betragen.

### **§ 7 Erschliessungsfläche**

- 1 Die Erschliessungsfläche dient der Zufahrt, Zugang, Umschlag und zum Parkieren.
- 2 Zulässig sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Wendebereichsflächen, sowie Abstellplätze für Container und Zweiräder (offenen und gedeckte).

### **§ 8 Uferbereich Bach**

- 1 In diesem Bereich ist das Ufer naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten.
- 2 Im Bereich der Eindolung, kann die bestehende Mauer auf einer Länge von 5 – 7 m ab Eindolung erhalten werden.

### **§ 9 Umgebungsfläche Garten**

- 1 Dient für den Aufenthalt, Spiel und Garten.
- 2 Nebenbauten, Kleinbauten und baulichen Anlagen mit einer maximalen Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> (wie z.B. Pergola, Gartenhäuser, Spielgeräte, Unterstände, Feuerstellen, Cheminée und Brunnen etc.) sind zulässig.

## **I Erschliessung, Lärmschutz, Energie**

### **§ 10 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt über den im Situationsplan für Zu- und Wegfahrt gekennzeichneten Bereich. Die Zufahrtsbreite darf maximal 6.00 m betragen.
- 2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Unverschmutztes Abwasser ist vor Ort zu versickern. Versickerungsmassnahmen gemäss GEP sind im Baubereich W und in der Umgebungsflächen G zulässig. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist das unverschmutzte Abwasser in den Bach einzuleiten.

## § 11 Abstellplätze

- 1 Oberirdische Parkplätze sind innerhalb der Baubereich (W) und der Erschliessungsfläche (V) zulässig.
- 2 Oberirdisch sind max. zwei Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass areal-intern gewendet werden kann und keine Fahrzeuge rückwärts auf die Kantonsstrasse ausfahren.
- 3 Der entsprechende Flächennachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

## § 12 Kehrichtbeseitigung

- 1 Die Kehrichtbeseitigung erfolgt zentralisiert.
- 2 In dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich sind Abstellplätze für oberirdische Container zu erstellen.

## § 13 Lärmschutz

- 1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (von ES II aufgestuft).
- 2 Zur Verbesserung der Wohnqualität ist entlang der Strasse ein 1.20m hohe Lärmschutzwand zu erstellen.
- 3 Entlang der Parzellengrenze zu BG Nr. 116 ist eine 3.00m hohe Sicht- und Lärmschutzwand möglich. Die Lärmschutzprüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

## § 14 Energie

- 1 Für den Wärmebedarf der Neubauten ist der Einsatz erneuerbarer Energie vorzusehen.

## J Abweichungen

### § 15 Ausnahme

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und den 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.

## K Verfahren

### § 16 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.