

GESTALTUNGSPLAN «HAAGBACH», ALTREU GB SELZACH NR. 3596

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsexemplar

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat Selzach

Selzach,

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom

Der Staatsschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf die §§ 14, 44 - 47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Selzach folgende, mit dem Gestaltungsplan «Haagbach», Altreu (GB Selzach Nr. 3596) verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle, ins Orts- und Strassenbild eingebettete, architektonisch wertvolle Wohnüberbauung
- 2 Der Gestaltungsplan verfolgt mit der Sanierung und Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaft an der Selzacherstrasse 54 und den zwei Ergänzungsbauten folgende Ziele:
 - die qualitätsvolle Weiterentwicklung eines unternutzten Areals an attraktiver Lage,
 - den städtebaulich sorgfältigen Umgang mit Neu- und Bestandesbauten,
 - die optimale Eingliederung ins Dörfchen Altreu,
 - die Schaffung von Voraussetzungen für charakteristische Neubauten,
 - ein qualitätsvoller und in Anlehnung an die ortstypische Struktur ausgestalteter Aussenraum,
 - die Schaffung von attraktiver Wohnfläche,
 - einen wesentlichen Beitrag zu Siedlungsentwicklung nach innen,
 - die Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung des Areals.

§ 2 Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt wurde in einem qualitätsvollen Verfahren ausgearbeitet. Der kooperative Prozess im Sinne eines Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Vertretenden der Gemeinde, des Kantons (Amt für Denkmalpflege und Fachexperte Ortsbild / Städtebau) begleitet. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter in Bezug auf freiräumliche / städtebauliche Setzung und Qualitäten, das hochwertige Erscheinungsbild und die Erschliessung.
- 2 Das Bauvorhaben kann vorgängig zu dem geplanten Ausbau der Bachstrasse realisiert werden. In diesem Fall sind die Grünflächen zu reduzieren (vgl. Raumplanungsbericht Projektbeschreibung, Konzept)

§ 3 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 3 Das Richtprojekt bildet das städtebauliche, architektonische und freiräumliche Grundkonzept und dient als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans sowie für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sind orientierend.

§ 4 Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Etappierung

- ¹ Die Bewilligung und der Bau der Baubereiche in Etappen sind zulässig.
- ² Mit jeder einzelnen Etappe sind die dazugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume und Parkierung zu realisieren.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 6 Art der Nutzungen

- ¹ Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros).

§ 7 Baubereiche und Massvorschriften

- ¹ In den Baubereichen A und B ist je ein Mehrfamilienhaus zugelassen.
- ² Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Des Weiteren gelten die nachfolgend pro Baubereich festgelegten Massvorschriften:
 - Bauernhausbereich: max. 3 Vollgeschosse (VG), bezüglich Gesamthöhe und Fassadenhöhe gilt der heutige Bestand.
 - A: max. 2 Vollgeschosse (VG), max. Gesamthöhe (Gh) 11.00m, ein Dachgeschoss ist zulässig
 - B: max. 2 Vollgeschosse (VG), max. Gesamthöhe (Gh) 9.00m, ein Dachgeschoss ist zulässig

§ 8 Bauernhausbereich

- ¹ Die Sanierung und der Ausbau im Bestand ist zulässig und hat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- ² Ein Abbruch und Ersatzbau ist nicht zulässig.

§ 9 Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereichs

- ¹ 1-geschossige Bauten sowie bauliche Anlagen (u.a. Grillstellen, Anlagen für Gartennutzung, Gemeinschaftsraum) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Lage und Dimension dieser Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

§ 10 Rückbau bestehende Gebäude und Gebäudeteile

- ¹ Die bestehenden Gebäude Selzacherstrasse 54a und 54b werden zurückgebaut.
- ² Das bestehende Gebäude an der Selzacherstrasse 54 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild sowie in seiner historischen Bausubstanz zu erhalten (vgl. § 8 dieser Sonderbauvorschriften). Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen «Abbruch Gebäude bestehend» dürfen aufgrund späterer Eingriffe und im Sinne einer Bereinigung/Klärung der historischen Baute ganz oder teilweise rückgebauten werden.

§ 11 Gestaltungsbaulinie

- ¹ Von der im Erschliessungsplan ausgewiesenen Gestaltungsbaulinie darf im Baubewilligungsverfahren, in Absprache mit der Baubehörde, um maximal 1.00 m abgewichen werden (innerhalb Baubereich).

§ 12 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§ 13 Ortsbauliche Anforderungen

- ¹ Die Bauten in den Baubereichen A und B haben sich dem bestehenden Bauernhaus (Bauernhausbereich) unterzuordnen und an der ortsbaulichen Situation und Struktur zu orientieren.

§ 14 Architektur und Dachgestaltung

- ¹ Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Diese hat dem dörflichen Charakter zu entsprechen, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu fördern und sich ins bestehende Orts- und Strassenbild zu integrieren.
- ² Die bestehende Baute im Bauernhausbereich wird als schützenswerte Baute nach erfolgter Sanierung in Lage und Volumetrie unverändert bleiben. Das Erscheinungsbild ist nicht zu verändern, das Prinzip «Haus im Haus» ist wenn möglich umzusetzen. Das Bauernhaus hat im Wohnteil eine verputzte Fassade auszuweisen, das Tenn und der Stall sind zum Teil in Holz zu verkleiden. Das Dach darf für eine besser Belichtung mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegel-Reihen ausgestattet werden. Lage und Anzahl sind auf ein Minimum zu beschränken und richten sich nach der Ortsbild- und Objekt-Verträglichkeit. Eine Befensterung der Fassade im Bereich des Ökonomieteils muss ortsbild- und objektverträglich sein. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. ³ Die Bauten in den Baubereichen A und B sollen in ihrer Fassadengestaltung einen Sockel und darüber eine vertikale Fassadenstruktur aufweisen. Der Sockel beim Baubereich A ist geschosshoch und beim Baubereich B auf eine Höhe von maximal 1.00m zulässig. Die Materialisierung der vertikalen Struktur kann Eternit, Holz oder in ähnlichen Materialien erfolgen.
- ⁴ Die Baubereiche A und B müssen ein asymmetrisches Satteldach mit der eingezeichneten Firstrichtung aufweisen. Die Vordächer dürfen nicht in den Strassenraum ragen und höchstens 1.20m über die Fassadenflucht hinausragen (§ 21ter, Abs. 4 KBV). Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel (braun-rotbraun) oder Eternitschiefer (anthrazit, dunkelgrau oder braun – rotbraun). Vordächer, welche über die Baubereiche A und B hinausragen, sind zulässig.

§ 15 Aussenräume und Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche sind halb-öffentlich und dienen den Bewohnenden / Besuchenden.
- ² Die als Grünflächen bezeichneten Bereiche bilden die begrünten Flächen um die Baubereiche. Die Grünflächen sind naturnah und mit einheimischen sowie standortgerechten Pflanzen zu begrünen (Rasenflächen, Naturwiesenbereiche, Strauchgruppen, Bäume usw.). Innerhalb dieser Flächen sind Fusswegverbindungen, Sitzelemente

und Spielflächen zulässig. Einfriedungen (natürlich, künstlich) sind nicht zulässig. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

- 3 Mit der Baugesuchseingabe muss ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept eingereicht werden.
- 4 Die «Erschliessungsfläche» dient der Erschliessung des Perimeters und der verschiedenen Nutzungseinheiten. Die Flächen sind möglichst einheitlich und naturnah / durchlässig mit Bsp. Mergel, Pflasterung oder Ähnlichem zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind Velounterstände erlaubt.
- 5 Die Bereiche «Privater Aussenraum» dienen den Bewohnenden des jeweils angrenzenden Gebäudes und sind als Garten oder natürlich gestalteter Sitzplatz auszugestalten. Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m, welche sich dem traditionellen Bauerngarten orientieren, sind erlaubt. Die Einfriedungen müssen einheitlich gestaltet sein. Hecken für Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 6 Der gemeinschaftliche Aufenthaltsort dient als Treffpunkt und Aufenthaltsort allen Bewohnenden. Der gemeinschaftliche Aufenthaltsort kann für unterschiedliche Nutzungen wie bspw. Sitzplatz, Garten, Bocciabahn genutzt werden. Orientierend für die Gestaltung dient der traditionelle Bauerngarten. Auf der Fläche können mehrere Nutzungen stattfinden. Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m, welche sich dem traditionellen Bauerngarten orientieren, sind erlaubt. Die Einfriedungen müssen einheitlich gestaltet sein. Hecken für Einfriedungen sowie eine reine zusammenhängende Rasenfläche sind nicht zulässig. Bauten für die Entsorgung sind in dieser Fläche zulässig.
- 7 Der Bereich «Terrasse und Zugang» dient der Erschliessung des Bauernhausbereichs und des Baubereichs A sowie als Terrasse. Die Flächen können sich in der Materialisierung, Niveau und Farbe von der Erschliessungsfläche abgrenzen. Die Terrassen und Zugänge sind halbprivat.
- 8 Im Gemeinschaftshausbereich ist eine 1-geschossige Baute wie auch überdachte Bereiche (u.a. Unterstand) zulässig. Die Dachform ist frei. Die Baute hat sich in der Gestaltung den anderen Gebäuden unterzuordnen sowie dem gemeinschaftlichen Zweck zu dienen.
- 9 Eine Zugänglichkeit zum Haagbach ist zu gewährleisten. Die Ausgestaltung und Lage hat in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu erfolgen.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 16 Erschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die die Parkierungsflächen ab dem Bachweg, Längackerstrasse sowie Selzacherstrasse.
- 2 Die Notzufahrt erfolgt über die Selzacherstrasse oder Längackerstrasse.
- 3 Die interne Erschliessung des Areals erfolgt über die Zugangswege und Erschliessungsfläche. Anzahl und Dimensionierung der Veloparkplätze richten sich nach den VSS-Normen SN 40'065 und SN 40'066. Die Einhaltung der Normen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Es sind eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems, Veloanhänger, etc.) vorzusehen.
- 4 Die Lage der Hauseingänge sind im Gestaltungsplan als Zugang Gebäude ausgewiesen und legen fest, an welcher Fassade sich der Gebäudeeingang befindet.
- 5 Die genaue Lage der Zugangswege ist im Baugesuchsverfahren auszuweisen.
- 6 In den Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt sein.

§ 17 Parkierung / Abstellplätze

- ¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Parkierungsflächen dienen ausschliesslich für die Parkierung der Bewohnenden und für die Parkierung der Besuchenden. Die Parkierungsflächen sind versickerungsfähig auszugestalten. Im westlichen Bereich des Perimeters dient ein Teil der Parkierungsfläche auch als Verkehrs- und Manövrierfläche.
- ² Die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV) bzw. die Richtwerte gemäss Anhang III KBV sowie die kommunalen Vorgaben.
- ³ Die Abstellplätze für Velos sind im Bereich «Veloparkierung und Entsorgung» gedeckt anzuordnen. Kurzeitige Veloabstellplätze stehen dezentral in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges zur Verfügung. Grundlage für die Bedarfsermittlung der Abstellplätze für Velos ist die VSS-Norm 40 065. Die definitive Anzahl und Anordnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ⁴ Die Autoabstellplätze sind mit geeigneten Massnahmen für Elektrostationen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.

V. UMWELT

§ 18 Energie

- ¹ Die Neubauten im Baubereich A und B haben eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Die Dachflächen der Baubereiche A und B sowie dem Bauernhausbereich sind soweit möglich für Photovoltaikanlagen und / oder thermischen Solaranlagen zu nutzen.
- ³ Photovoltaik- und / oder thermische Solaranlagen sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen und so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden.

§ 19 Entsorgung

- ¹ Die Entsorgungsstelle ist im Gestaltungsplan als «Veloparkierung und Entsorgung» bezeichnet. Es sind genügend Abstellplätze für Container vorzusehen, welche gegen aussen abzuschirmen sind.

§ 20 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die Entwässerung (Schmutzwasser) richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Selzach (RRB Nr. 267 vom 25. Februar 2014). ² Das unverschmutzte Regenwasser von Verkehrsflächen ist über die Schulter in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

§ 21 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn eine ausreichende Wasserversorgung vorhanden ist. Vor der Erteilung der Baubewilligung muss die Zustimmung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vorliegen.
- ² Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakten Standorte sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 22 Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde der Gemeinde Selzach kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung sowie der Grundnutzung entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 23 Inkrafttreten

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