

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Juni 2004

Nr. 2004/1316

Gretzenbach: Teilzonen- und Gestaltungsplan "Oelihof Ost" / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Oelihof Ost" zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der vorliegende Plan ersetzt den Gestaltungsplan "Oelihof" (RRB Nr. 1982 vom 16. Juni 1992) und die Änderung am Gestaltungsplan "Oelihof" (RRB Nr. 1330 vom 8. Mai 1995). Das Planungsgebiet umfasst 2'394 m² Wohnzone E2 mit der Ausnützungsziffer 0.3. Gestützt auf § 4 Abs. 3 der Zonenvorschriften hat der Gemeinderat die Ausnützungsziffer auf max. 0.45 erhöht. Dies ergibt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 1'077 m². Das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Projekt umfasst eine Bruttogeschossfläche von 1'030 m². Mit dem flächengleichen Abtausch der Bauzone wird eine bessere Integration des Baukörpers und seiner Umgebung in den Hang erreicht.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. Januar bis zum 27. Februar 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Teilzonen- und Gestaltungsplan am 20. Januar 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Die Gebäudehöhe bzw. Geschosszahl (7.50 m bzw. 2 Geschosse) ist in jedem Punkt ab gestaltetem oder tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Dabei darf die Höhe nicht durch die Brüstung überschritten werden. Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Die Grünflächenziffer von 40% ist aufgrund der örtlichen Situation und der Quartiertypologie einzuhalten. Als Grünflächen gelten auch humusierte und begrünte Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie nicht verdichtete Wege, Mergel- und Spielplätze, sofern diese Flächen den Zweck der Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken (§ 34 Abs. 2 KBV).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Norden auf die neue Bauzonengrenze zurückzunehmen. Die nördlich angrenzende Landwirtschaftszone, überlagert von Landschaftsschutzzone, ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes. Diese Änderung wird in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG von Amtes wegen vorgenommen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Oelihof Ost" der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird unter Berücksichtigung der gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Aufgehoben werden insbesondere der Gestaltungsplan "Oelihof" (RRB Nr. 1982 vom 16. Juni 1992) und dessen Änderung (RRB Nr. 1330 vom 8. Mai 1995).
- 3.3 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'523.-- zu bezahlen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 2004 vier korrigierte Exemplare des Teilzonen- und Gestaltungsplanes "Oelihof Ost" zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Gretzenbach, 5014 Gretzenbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 1'523.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, TS/He
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Umwelt
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (später)

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Einwohnergemeinde Gretzenbach, 5014 Gretzenbach, mit 1 gen. Plan (später), mit Rechnung,
(lettre signature)

Baukommission Gretzenbach, 5014 Gretzenbach

Della Giacoma & Krummenacher, Architekten ETH SIA, Mittelgäustrasse 33, 4616 Kappel

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Gretzenbach: Genehmigung Teilzonen- und
Gestaltungsplan "Oelihof Ost")