

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2013

Nr. 2013/2324

Bellach: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzelle GB Nr. 1160 liegt im Westen der Gemeinde in der Einfamilienhauszone E2a und ist heute nicht bebaut. Die Eigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Wohnüberbauung zu realisieren. Vorgesehen sind zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit 4 bzw. 5 Wohneinheiten. Die Wohnungen sollen hindernisfrei gebaut werden, so dass sie auch für Wohnen im Alter geeignet sind. Mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften werden die planerischen Voraussetzungen dazu geschaffen.

In der Einfamilienhauszone E2a sind ein- bis zweigeschossige Wohnbauten in offener Bauweise für ein bis zwei Wohneinheiten gestattet. Weil Mehrfamilienwohnhäuser in dieser Zone nicht zugelassen sind, wird das Areal der Wohnzone W2 zugeordnet. Die maximale Ausnutzungsziffer wird mit der Planung analog der Einfamilienhauszone E2a auf 0.35 festgelegt.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine gut ins Orts- und Quartierbild eingebettete Überbauung mit vielfältigem Wohnspektrum geschaffen. Zulässig sind zweigeschossige Wohnbauten (mit Attika) sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Durch die Anordnung der beiden Baukörper wird ein grosszügiger Grünraum ausgewiesen, dessen Gestaltung im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungs- und Freiflächenplan aufgezeigt wird. Die Erschliessung erfolgt ab der Breitenstrasse. Die Parkierung wird mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. Juni 2013 bis am 15. Juli 2013. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die durch den Gemeinderat abgewiesen wurde. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften am 28. Mai 2013 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Bellach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Januar 2014 zwei genehmigte Pläne mit Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen.
- 3.5 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Bellach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>1'823.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit 1 gen. Plan mit SBV (später) und
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Umweltkommission Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Sattlerpartner Architekten + Planer AG, Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Teilzonen-
und Gestaltungsplan „Hübeli“ mit Sonderbauvorschriften)