

**Kanton Solothurn
Einwohnergemeinde Bettlach**

Gestaltungsplan "Bündenpark"

GB Nr. 684 in 2544 Bettlach

mit Sonderbauvorschriften

1:500

Verfahrensstand / Planungsstatus

Öffentliche Auflage vom

bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit

RRB Nr. am

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt

am

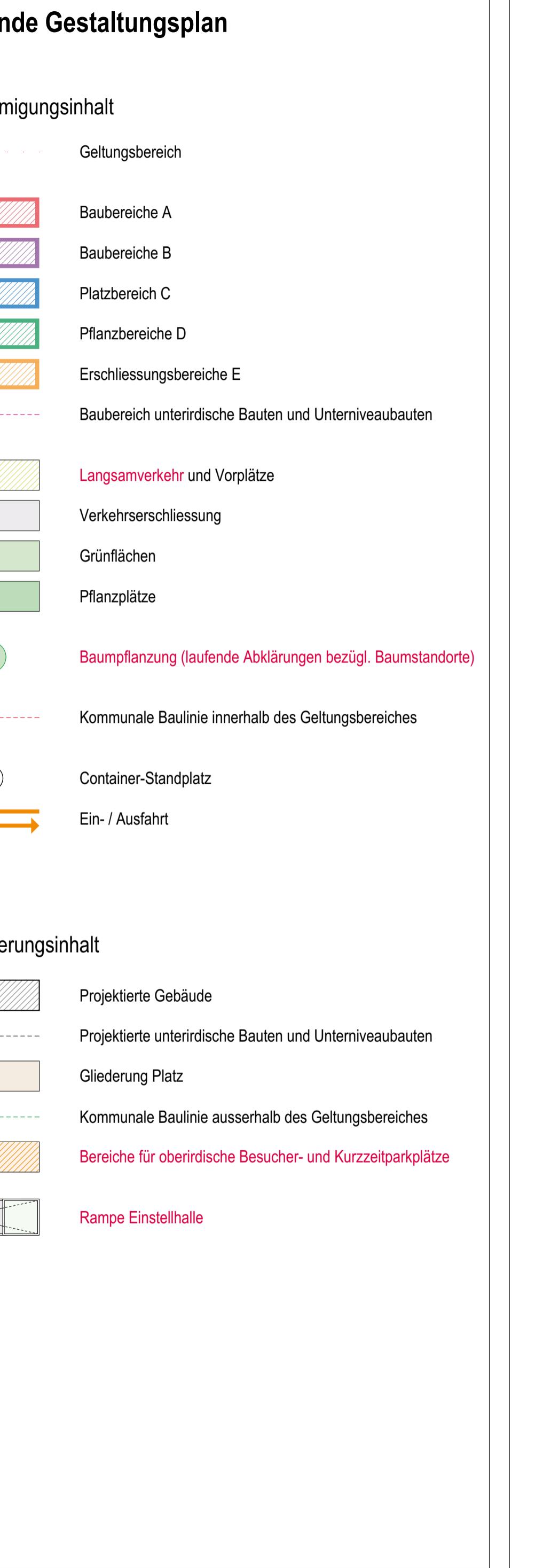
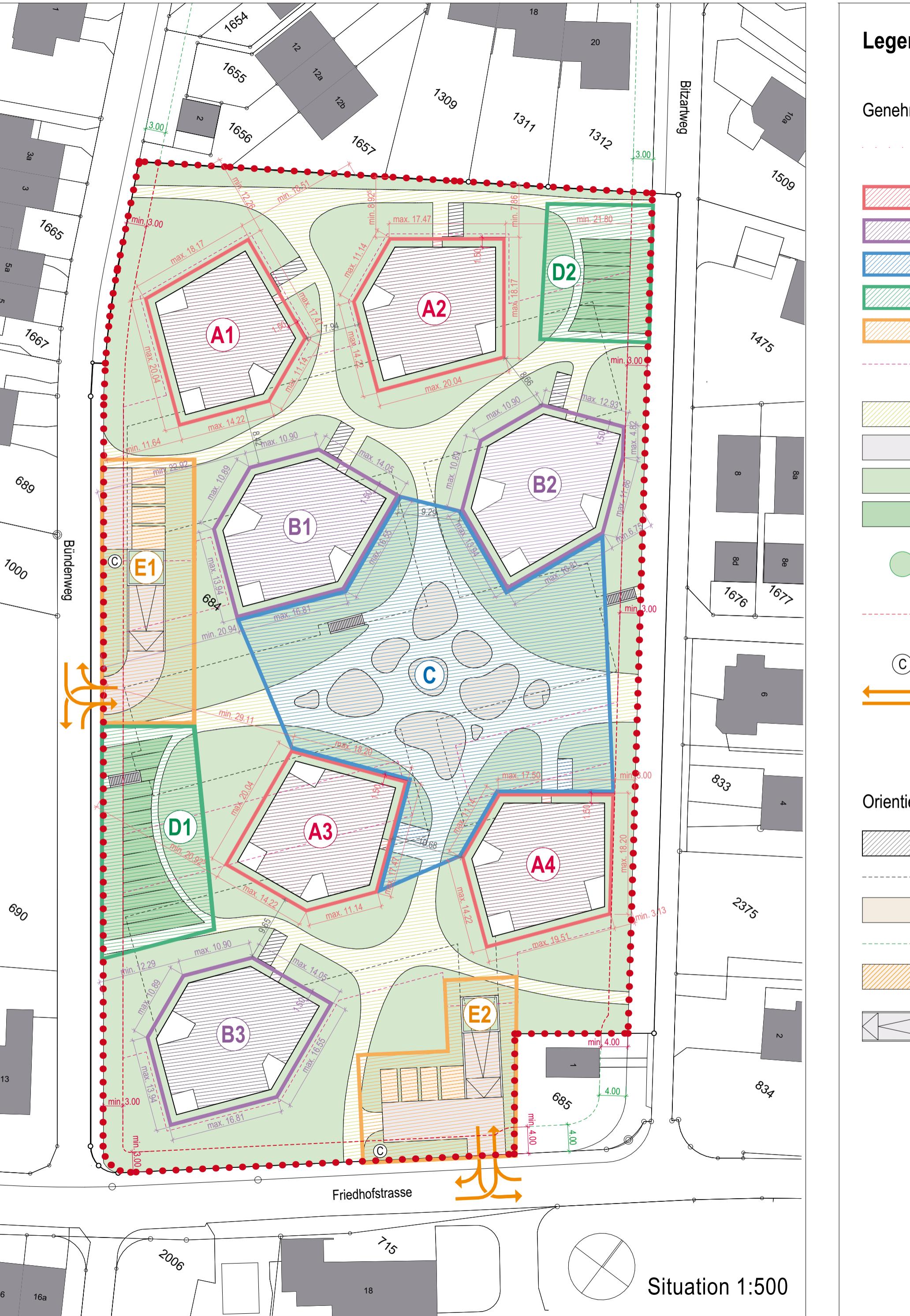
25.11.2025 / dk

Branger Architekten AG

Fegetallee 7
4500 Solothurn

Tel. 032 654 20 70
Fax 032 654 20 80

info@brangerarchitekten.ch
www.brangerarchitekten.ch



Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
1 Der Gestaltungsplan bildet die rechtliche Grundlage für eine Wohnüberbauung mit erhöhten Anforderungen an Architektur, Außenraumqualität und Erschliessung.
2 Das Richtprojekt ist richtungsweisend verbindlich.
- § 2 Geltungsbereich**
1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung**
1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Bettlach und die einschlängigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**
- 1 Baubereiche A: Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W3 angepasst ist. In der Wohnzone, 3-geschossig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.
 - 2 Baubereiche B: Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W3 angepasst ist. In der Wohnzone, 3-geschossig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.
 - 3 Platzbereich C: Zulässig ist die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen und nutzbaren Platzes. Die multifunktionale Fläche dient als Begegnungsort.
 - 4 Pflanzbereiche D: Zulässig sind öffentlich mietbare Flächen für das private Gärtnern und Anpflanzen.
 - 5 Erschliessungsbereiche E: Zulässig sind versiegelte Flächen, welche als Abstellplatz oder als Zu-/Wegfahrt dient.
- § 5 Nutzungsmass**
1 Die Überbauungsziffer ergibt sich aus den Baubereichen.
- § 6 Grünflächenziffer**
1 Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.4. Der Stammdurchmesser eines hochstämmigen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.6 m x 1.6 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.
- § 7 Erdüberdeckung**
1 Die Erdüberdeckung über unterirdischen Bauten ist so zu modellieren, dass Pflanzen- und wo vorgesehen - Sträucher und Bäume über ausreichend Wurzelraum verfügen, um langfristig gedeihen zu können.
- § 8 Kleinbauten**
1 Es können Kleinbauten bis je 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen werden, sofern diese einem gesellschaftlichen Interesse entsprechen.
2 Zugelassen sind Kleinbauten für die Lagerung von Gartenmöbeln, -werkzeug, -geräten oder Ähnlichem. Dies dient insbesondere der Bewirtschaftung des Platzbereiches C und der Pflanzbereiche D.
3 Des Weiteren sind Kleinbauten zulässig, welche nachweislich die Qualität der öffentlichen Räume bzw. Plätze steigern.
- § 9 Baubereiche / Platzbereich / Pflanzbereiche / Erschliessungsbereiche**
1 Die Baubereiche stellen die maximale Ausdehnung der Baukörper dar. Darüber hinausragende Bauteile bis max. 1.20 m sind zulässig. Für die einzelnen Bereiche gelten folgende Vorschriften:
- 2 Baubereiche A: Zulässig ist im jeweiligen Baubereich je ein 3-geschossiges Gebäude ohne Attika. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Dachaufbauten sind zusammengefasst zu erstellen.
 - 3 Baubereiche B: Zulässig ist im jeweiligen Baubereich je ein 3-geschossiges Gebäude ohne Attika. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Dachaufbauten sind zusammengefasst zu erstellen.
 - 4 Platzbereich C: Öffentlich zugänglicher und nutzbarer Platz. Zulässig sind eingeschossige Bauten von mehr als 20 m² Grundfläche, wenn diese zur Bewirtschaftung des Platzes dienen und die Platzsituation nachweislich verbessert. Wasserspiele sind zulässig.
 - 5 Pflanzbereiche D: öffentlich mietbare Flächen für das private Gärtnern und Anpflanzen. Kleinbauten sind zulässig.
 - 6 Erschliessungsbereiche E: Zulässig sind für die Erschliessung relevante Anlagen wie offene und überdachte Einfahrten der Einstellhallen, Besucherparkfelder, Anlieferung und Containerstellplätze.
- § 10 Grenz- und Gebäudeabstände**
1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkting dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten, respektive mittels Näher- und Grenzbaurecht zu regeln.
- § 11 Energieversorgung**
1 Es besteht eine Prüfplicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.
2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein von der Baubewilligungsbehörde zu genehmigendes Energiekonzept einreichen.
- § 12 Etappierung**
1 Die Überbauung ist in einer Etappe zu realisieren.

Gestaltung

- § 13 Dachgestaltung:**
1 Die Dachneigung darf maximal 10.0° betragen.
2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- § 14 Fassadengestaltung:**
1 Verglasungen sind unter Berücksichtigung der Empfehlung der Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu realisieren.
2 Die Fassadengestaltung soll gebäudebewohnende Tierarten (Fassadenbrüter) z.B. mittels geeigneter Nischen in oder an der Fassade fördern.
- Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung**
- § 15 Erschliessung**
1 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche E zulässig.
2 Für den Langsamverkehr ist eine separate Verbindung zwischen den Gebäuden aus versickerbarem Untergrund sicherzustellen bzw. ein Untergrund zu wählen, welcher eine Versickerung über eine Schüttel zulässt.
3 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und den Übergangsbereichen zu den Erdgeschossen zu achten.
- § 16 Gemeinschaftsanlagen**
1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze, Pfanzplätze und der gleichen sind zu dulden.
- § 17 Abstellplätze**
1 Die im Richtprojekt eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung richtungsweisend. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt.
2 Die Parkierung hat, mit Ausnahme der Besucher- und Kurzzeitparkplätze, unterirdisch zu erfolgen.
3 Für Fahrräder und Mofas müssen gedeckte Abstellplätze gemäss der Norm VSS 40 065 und VSS 40 066 sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.
4 Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- § 18 Kehrichtbeseitigung**
1 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert und angrenzend an den Bündenweg, resp. die Friedhofstrasse zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.
- § 19 Werkleitungen**
1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen - sowie durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen - durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Sind Leitungen aufgrund des Bauvorhabens anzupassen oder zu verlegen (z.B. Dimension) gehen die Kosten vollständig zu Lasten des Grundeigentümers. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
2 Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Einwohnergemeinde Bettlach (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Pruf- und Bewilligungsbehörden (AU, SGV, weitere).
3 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem Generellen Entwasserungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Bettlach.
4 Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückerschließung ist in erster Linie über eine wasserführende Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.
5 Das Dachwasser soll nach Möglichkeit mit Retentionsmassnahmen über Versteckungsanlagen (Versickerungsmulden) mit eventueller Einplanung eines oberflächigen Überlaufes in die Mischwasserkanalisation entwässert werden. Bei ungenügender Versickerungsleistung kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.
- Umgebung**
- § 20 Umgebungs- und Platzgestaltung**
1 Die detaillierte Umgebungs- und Platzgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
2 Das Richtprojekt ist richtungsweisend verbindlich, insbesondere hinsichtlich der Privatheit/Öffentlichkeit der Grünflächen.
3 In den Grünflächen können Gruppen von frischwachsenden einheimischen Sträuchern und Kleinbäumen zur Strukturierung und für die Gewährleistung von Privatsphäre vorerst verordnet werden.
- § 21 Spielplätze und Aufenthaltsräume (gem. KBV §54)**
1 Die Spielplätze und Aufenthaltsräume sind im Baubewilligungsverfahren im Platzbereich C nachzuweisen.
2 Es sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten. Die Spielflächen sollen in angemessener Größe geschaffen werden, im Minimum aber 100 m² ausmachen.
3 Die Spielplätze sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit vor dem Verkehr und der Gesundheit entsprechen und so auszugestalten und einzurichten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzer angemessen Rechnung tragen.
4 Die Spielplätze und Aufenthaltsräume sind naturnah zu gestalten und möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- Schutz**
- § 22 Bodenschutz**
1 Ein Bodenschutzkonzept ist gemeinsam mit dem Baugesuch einzurichten. Das Bodenschutzkonzept ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt zu besprechen.
- § 23 Lichtemissionen**
1 Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und so auszurichten, dass die Umgebung nicht übermäßig belastet wird. Sie sind nach oben und in Richtung Grünflächen abzuschirmen.
2 Außenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin sind nicht zulässig.
3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Vollzugsliste "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) und die SIA-Norm 491 anzuwenden.
- § 24 Zufahrt Blaulichtorganisationen**
1 Die Ausgestaltung der Zufahrt für Blaulichtorganisationen ist, während dem Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden zu prüfen. Im Bereich der Grünflächen sind die Bewegungs- und Steilläufen naturnah zu gestalten.
- Schlussbestimmungen**
- § 25 Ausnahmen**
1 Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung untergeordnete Abweichungen von Plan und Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 26 Inkrafttreten**
1 Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.