110/26

Original und Auflageexemplar

Kanton Solothurn **Gemeinde Bättwil**

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Rosenmatt" GB Nr. 343 / (714) / 873

Planauflage vom 7.9. 1992 bis 7.10 1992

Vom Gemeinderat beschlossen am 7.1.1993 ~~1992~~

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

A. Schumacher i.V. G. Oser

Vom Regierungsrat durch RRB Nr. 1340 vom 20. April ~~1992~~ 1993 genehmigt.

Dr. K. Schumacher

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Basel im Juli 1992

Carabelli AG Architekten Lautengartenstrasse 7 4052 Basel

§ 6 Massvorschriften

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Massbeschränkungen. Sie haben Richtplancharakter und müssen mit einer Toleranz von max. +- 50 cm eingehalten werden. Wo entsprechende Masse fehlen sind sie durch Planabgriff zu ermitteln. Die max. zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus den angegebenen Koten (absolute Meereshöhe) der Dachoberkante bzw. des Attikageschosses. Diese dürfen nicht überschritten werden. Liftaufbauten udgl. werden nicht eingerechnet.

§ 7 Umgebungsgestaltung

Die im Plan eingetragenen Grünflächen und die Bepflanzung sind verbindlich. Insbesondere gilt dies für die Baumbepflanzung entlang der Staatsstrasse und entlang der Erschliessungsstrasse "Rosenmatt".

§ 8 Gestaltung

Es sind nur Flachdächer gestattet.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.

§ 10 Erschliessung

Die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Rosenmattstrasse ist eine öffentliche Erschliessungsstrasse.

Die gedeckte Fussgängerpassage zwischen dem Gebäude auf Parz. No. 678 und dem bestehenden Ladentrakt auf BR-Parzelle Nr. 714 ist öffentlich und darf nicht mit einem Durchgangsverbot belegt werden.

Der Ausbau der Staatsstrasse erfolgt nach den Projekten des kantonalen Tiefbauamtes. Der Vorplatz zwischen dem projektierten Gebäude auf Parz. Nr. 678, dem bestehenden Ladentrakt und der Staatsstrasse darf nicht als Parkplatz benutzt werden.

Die max. zulässige Nutzfläche für den Aussenverkauf ist in § 4 und im Gestaltungsplan festgelegt. In diesem Bereich ist eine Abschrankung zulässig, sofern aus der Sicht der Gestaltung eine befriedigende Lösung möglich ist.

§ 11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

§ 12 Gemeinschaftsanlagen im Baubereich "C"

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume, Plätze udgl. im Gebiet nördlich der Rosenmattstrasse durch die Bewohner des Baubereichs "C" ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Diese Bestimmung ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 13 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze ist im Gestaltungsplan festgehalten. Die Vertragsparteien sind zur Erstellung der Anlagen verpflichtet. Die verbindliche Zuteilung der Parkplätze ist im Gestaltungsplan festgelegt.

Das Areal für die als Park + Ride vorgesehenen unterirdischen 17 Parkplätze wird durch die Baugesellschaft zum Adler bzw. deren Rechtsnachfolgerin als unentgeltliches Baurecht zur Verfügung gestellt. Diese Dienstbarkeit wird im Grundbuch zu Lasten der Parzelle Nr. 873 GB Bättwil und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bättwil eingetragen. Die Lage dieser Einstellhalle ist im Plan verbindlich dargestellt. Die Erstellung dieser 17 Plätze kann auf privater Basis oder durch ein öffentlich-rechtliches Unternehmen erfolgen. Finanzierung und Realisierung der Anlage ist nicht Bestandteil dieser Vorschriften. Sofern nicht innert 15 Jahren von diesem Baurecht Gebrauch gemacht wird, erlischt dasselbe.

§ 14 Kehrichtbeseitigung im Baubereich C

Die Kehrichtbeseitung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.