

Sonderbauvorschriften

§ 1 Absicht

Der vorliegende Gestaltungsplan ist die Grundlage zur Realisierung einer verdichteten Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, mit klar gegliederten und strukturierten Baukörpern, Freiflächen und Grünanlagen, sowie einer einfachen und übersichtlichen Erschliessung.

§ 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Verhältnis zu übergeordnetem Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Nutzungspläne der Gemeinde mit den zugehörigen Reglementen. Insbesondere ist § 27 des Gemeindebaureglementes zu beachten.

§ 4 Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohnungen und quartierbezogene, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie z.B. Büros, Praxen, Ateliers usw.
- ² Für öffentliche Nutzungen ist eine Gesamtfläche von 3500 m² ausgeschieden. Auf diesen Flächen sind folgende Anlagen denkbar (Katalog nicht abschliessend): Kindergärten, gedeckte und offene Spielplätze, Räume für Basteln, Tischtennis, Fitness usw.
Die Mitbenützung aller öffentlichen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Spielplätze und dergleichen, auch von Besuchern ausserhalb der Siedlung (insb. Kindern), ist zu dulden.
Eine separate Planung über diese Fläche ist nötig und richtet sich nach den öffentlichen Interessen aus der Überbauung. Die Initiative dazu liegt bei der Gemeinde. Die Unterhaltspflichten der öffentlichen Anlagen werden durch spezielle Vereinbarungen oder Dienstbarkeiten geregelt.

§ 5 Ausnützung

- ¹ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF), für die verdichtete Wohnbausiedlung auf der Parzelle 553, beträgt 6098 m² (entspricht zulässiger AZ von 0,5).
- ² Sie setzt sich wie folgt zusammen: BGF ab GB 553 5263 m²
GB 2257 835 m² (voller Nutzungstransport)
total 6098 m²
- ³ Der Nutzungstransport ab GB 2257 zugunsten GB 553 ist im Grundbuch vermerkt.
- ⁴ Auf den Parzellen GB 2241, 550, 551 und 552 darf im Rahmen der ordentlichen Baubewilligungsverfahren gebaut werden (2-geschossig, AZ 0,5, Gebäudehöhe 6,50 m).

§ 6 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen.

§ 7 Hauptgebäude, Kleinbauten, Nebenbauten, Anbauten.

Die Baufelder für Hauptgebäude und Nebengebäude sind im Plan durch Masse definiert. Kleinbauten, sowie private Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, Holzlager, Gartengeräteräume, Gartenhallen, Freisitze, usw. sind ausschliesslich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.

§ 8 Gestaltung

- ¹ In den Baufeldern 1 - 3 sind Bauten mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 40° alter Teilung zugelassen. Aufbauten wie Lukarnen und Dachflächenfenster sind gestattet. Sie dürfen in ihrer Breite nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Im einzelnen ist die Lukarnenbreite frei.
- ² In den Baufeldern A - H sind Flachdachbauten mit Attikageschoss zulässig. Die Dachflächen der Flachdachgebäude sind extensiv zu begrünen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan mit den Baufeldern festgelegt. Die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand sind entsprechend den Bedingungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden.

§ 10 Erschliessung

- ¹ Die verkehrstechnische Erschliessung der Siedlung erfolgt gemäss dem rechtsverbindlichen Erschliessungsplan von der Kürzestrasse her über die Rosenstrasse.
- ² Die Erschliessung von GB Nr. 1502 erfolgt über den Narzissenweg sowie über den neu zu erstellenden Siedlungsweg.
- ³ Zwischen den im Gestaltungsplan bezeichneten Punkten A und B, sowie C und D ist ein Fussweg zu erstellen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- ⁴ Die Durchgangs- und Zugangswege sind behindertengerecht auszuführen.

§ 11 Umgebungsgestaltung, Kinderspielplatz, Bepflanzung

- ¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Die Einheitlichkeit der Umgebungsgestaltung insgesamt muss jedoch gewährt bleiben.
- ² Standorte für Kinderspielplätze, Kehrlichtcontainer, Kompostierungsanlage, Briefkastenanlage, Besucherparkierung, sowie Mofa- und Velounterstände werden im Baugesuchsverfahren detailliert dargestellt.
- ³ Die Bepflanzung mit Hochstammbäumen ist entsprechend dem Baufortschritt auszuführen.
- ⁴ Für Büsche und Sträucher sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 12 Abstellplätze

- ¹ Die Standorte für Besucherparkplätze und die unterirdische Autoeinstellhalle sind im Gestaltungsplan festgehalten.
- ² Die Gemeinde erarbeitet ein Projekt zur Nutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- ³ Ergeben sich aus dem Projekt der Einwohnergemeinde Änderungen bezüglich des Standortes der Tiefgarage, sind diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.
- ⁴ Die erforderliche Anzahl Parkplätze (unterirdisch wie oberirdisch) wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 Kant. Baureglement. Die öffentlichen Verkehrswege und Flächen müssen frei sein von jeglicher Parkierung.

§ 13 Heizung / Energie

- ¹ Es ist ein immissionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem zu wählen.
- ² Die spätere Installation von Solar- oder sonstigen Anlagen zur dezentralen Energiegewinnung soll grundsätzlich möglich sein.

§ 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden.

§ 15 Inkrafttreten

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