

44/7

Einwohnergemeinde Bolken Kanton Solothurn

# Gestaltungsplan

## Niederfeld; GB Nr. 73

1:500

**Legende:**

	Geltungsbereich		öffentlicher Fussweg
	Teilgebiet A für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser; II. Etappe		Privatstrasse mit öffentlichem Wegrecht
	Teilgebiet B1 für Einfamilienhäuser; II. Etappe		Grenze der öffentlichen Wegparzelle
	Teilgebiet B2 für Einfamilienhäuser; II. Etappe		Grenze der Wegparzelle richtplanmässig
	Mehrfamilienhaus 2G		Parzellierung richtplanmässig
	1-geschossige Nebenbauten (Garagen)		Hartbelagsflächen privat
	erlaubte Firstrichtungen		Grünflächen richtplanmässig
	öffentliche Erschliessungsstrasse		Bepflanzung verbindlich
	Baulinie		Containerstandplätze à je 8 m <sup>2</sup>

Oeffentliche Auflage vom 8. Febr. 89 bis 10. März 89

Genehmigt vom Gemeinderat am 15. März 89

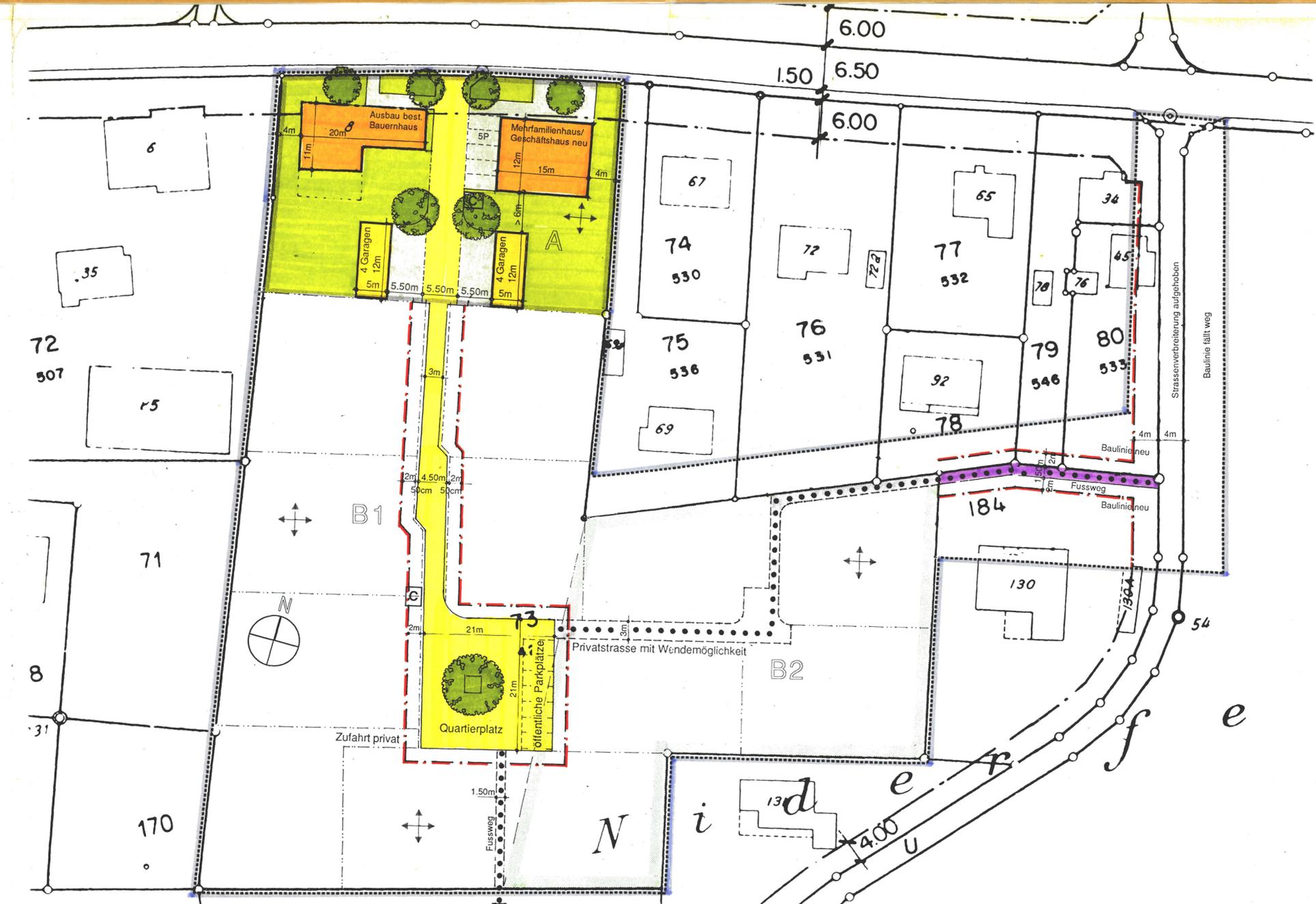
der Ammann: *[Signature]* der Gemeindegemeinder: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1331 vom 24. April 1989

der Staatsschreiber: *[Signature]*



Hch. Schachenmann dipl. Arch. ETH / Raumplaner BSP Büro für Raumplanung 4581 Küttigkofen Tel: 065 47 17 94	Plan-Nr. 88/43.4	Gez. HS	Datum: 10.11.87	Änderung: 19.11.87 22.4.88 15.12.88
--	---------------------	------------	--------------------	--



- § 1 Zweckbestimmung**  
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer land-sparenden, gut ins Quartier- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.
- § 2 Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung**  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Bolken und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**  
Zugelassen sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In Abweichung zu § 19 der Zonenvorschriften sind im Baubereich A Mehrfamilienhäuser zugelassen.
- § 5 Ausnützung**  
Die minimale und maximale Ausnützung wird wie folgt festgelegt: Sie darf - ausser durch Ausnützungstransport - weder über- noch unterschritten werden.
- |  |         |         |
|--|---------|---------|
| Gebäudeart:                              | AZ max. | AZ min. |
| - Alleinstehende Einfamilienhäuser:      | 0,35    | 0,25    |
| - Doppelhäuser:                          | 0,45    | 0,30    |
| - Mehrfamilienhäuser (nur Teilgebiet A): | 0,50    | 0,40    |
- § 6 Massvorschriften**
- Baubereich A:**  
Max. Geschosshöhe (§17 KBR): 2  
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR): 2/3  
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR): 6,50 m, wovon max. 6,00 m sichtbar.  
Max. Gebäudelänge (§21 KBR): 25 m
- Baubereich B1:**  
Max. Geschosshöhe (§17 KBR): 2, wovon 1 im Dach  
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR): 1 Vollgeschoss im Dach  
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR): 4,50 m, wovon max. 4,00 m sichtbar.  
Max. Gebäudelänge (§21 KBR): 25 m
- Baubereich B2:**  
Max. Geschosshöhe (§17 KBR): 2  
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR): 2/3  
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR): 6,50 m  
Max. Gebäudelänge (§21 KBR): 25 m
- § 7 Gestaltungsvorschriften**  
Zulässige Dachformen: Satteldach oder Krüppelwalmdach mit beidseitiger Neigung.  
Firstrichtung: Parallel od. senkrecht zu Hang/Strasse  
Eindeckung: Naturrolle oder antike Flach- und Falzziegel.  
Dachneigung: 30-45° a.T., Krüppelwalme bis 50°  
Dachvorsprünge, min.: traufseitig 80 cm, stirnseitig 50 cm
- § 8 Ausnahmen für Kleinbauten**  
Die Baubehörde kann für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20m<sup>2</sup> Grundfläche Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften nach § 7 zulassen, wenn diese den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen, gut wirken und weder öffentliche noch achsenswerte nachbarliche Interessen verletzen.
- § 9 Belichtung im Dachbereich**  
<sup>1</sup>Es sind Dachflächenfenster bis 1,20 m<sup>2</sup> (Rahmenmass aussen) sowie Lukarnen (Schlepp-, Giebel- und Dreieckslukarnen) erlaubt. Ihre Gesamtfläche darf - im Aufriss gemessen - 1/10 der Dachfläche nicht übersteigen. Lukarnen dürfen nur in der unteren Dachhälfte und nur als aufgesetzte Holzkonstruktion, d.h. ohne sichtbares Mauerwerk errichtet werden. Ihre Eindeckung hat dem Hauptdach zu entsprechen. Senkrechte Fassadenteile im Bereich der Dachaufbauten sind in Glas, Holz oder Kupferblech auszuführen.
- § 10 Auffüllungen und Abgrabungen**  
<sup>1</sup>Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände auszuführen. Neubauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben nötig werden. Vom gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgefüllt und 1,50 m abgegraben werden. Die Baukommission kann im Fassadenbereich von Bauten, über unterirdischen Gebäuden und bei Spielplätzen Ausnahmen hiervon zulassen.  
<sup>2</sup>Entlang den Nachbargrundstücken GB 184 und 185 sind im Interesse einer natürlich wirkenden Terrainanpassung an die vorhandenen Steilböschungen zusätzliche Terrainauffüllungen zulässig.
- § 11 Verkehrserschliessung**  
<sup>1</sup>Die öffentliche Fahrverkehrs- und Fussgängererschliessung ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Anschlüsse privater Zufahrten sind nur an die Quartier-Erschliessungsstrasse, jedoch nicht an die Kantonsstrasse möglich.  
<sup>2</sup>Die Lage der im Gestaltungsplan gestrichelt dargestellten Erschliessungsanlagen wird mit der Parzellierung festgelegt. Mit der Überbauung ist eine öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung von mindestens 1,50m Breite zum Niederfeldweg in östlicher Richtung zu erstellen und eine weitere zum südlich angrenzenden Reservegebiet parzellenmässig sicherzustellen. Auf die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen kann je nach Überbauung und Parkierungs-konzept verzichtet werden doch muss die erwähnte öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung auf jeden Fall erstellt werden.
- § 12 Abstellplätze**  
<sup>1</sup>Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen.  
<sup>2</sup>Vorplätze vor Garagen und Abstellplätze, die nicht parallel zur Strasse stehen, müssen von der Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweisen.  
<sup>3</sup>Bei Mehrfamilienhäusern müssen für Mopeds, Velos und Kinderwagen der Grösse des Bauvorhabens entsprechende Abstellflächen bereitgestellt werden. Einstellräume dafür müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 13 Kehrriechbesichtigung**  
Die Kehrriechbesichtigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen. Ihre Lage ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.
- § 14 Parzellierung**  
Der Gestaltungsplan legt die Parzellierung richtplanmässig fest. Die Lage der einzelnen Parzellergrenzen kann im Rahmen der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans geringfügig verändert werden, vorausgesetzt, dass eine zweckmässige Parzellierung und Verkehrserschliessung im ganzen Gebiet gewährleistet bleiben.
- § 15 Ausnahmen**  
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achsenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.