



Einwohnergemeinde Breitenbach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschrift

Gestaltungsplan „Auf Ollen“, Breitenbach



(Luftaufnahme)

Öffentliche Auflage vom 01.06. bis 30.06.17

Vom Gemeinderat Breitenbach genehmigt mit Beschluss Nr. 7/2104 vom 08.05.17

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 230 vom 27.02.2018

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt

Nr. 13 vom 31.03.2018

Landeigentümer: Herr Daniel Gresly
Frau Beatrice Gresly
Herr Alfred Borer

4226 Breitenbach
4226 Breitenbach
4226 Breitenbach

Architekten: ARGE Schwarzmatt / Taufer-Laffer Architekten GmbH 4056 Basel

Inhaltsverzeichnis

1	ZWECK	3
2	BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	STELLUNG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT	3
5	NUTZUNG	4
6	AUSNÜTZUNG	4
7	MASSVORSCHRIFTEN	5
8	BAUBEREICHE	6
9	KLEINBAUTEN	7
10	GESTALTUNG/MATERIALISIERUNG	7
11	GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE	7
12	LÄRMSCHUTZ	7
13	ERSCHLIESSUNG	7
14	GEMEINSCHAFTSANLAGEN	8
15	ABSTELLPLÄTZE	8
16	KEHRICHTBESEITIGUNG	8
17	GESTALTUNG UND UNTERHALT DER UMGEBUNGSFLÄCHEN	8
18	ENERGIE	9
19	ETAPPIERUNG	9
20	AUSNAHMEN	9
21	INKRAFTTRETEN	9

1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Auf Ollen“ bezweckt die Festlegung der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung des parzellenübergreifenden, zusammenhängenden Baugebiets am südlichen Dorfrand. Damit wird unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Gegebenheiten (steile Hanglage) und in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur der umliegenden Quartiere ein einheitliches Konzept für die Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Ausstattung einer solchen Überbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sichergestellt. Zudem dient der Gestaltungsplan „Auf Ollen“ der Verdichtung und Aufwertung der bestehenden Quartiere, der Vermittlung zwischen den bestehenden Bebauungsdichten sowie der Förderung der hohen Siedlungs-/Wohnqualität. Der Charakter der umliegenden Quartiere wird durch die Unterteilung der grossen Parzellenflächen in kleinere zwecks Erstellung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern beibehalten. Die Umsetzung des Gestaltungsplanes kann in Etappen erfolgen.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat wird sowohl der Umlegung und Verkleinerung der Stichstrasse (90130) als auch dem Rückkauf der dadurch gewonnenen Landfläche zugestimmt.

2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplan 1:500
- Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften 1:500

Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:

- Raumplanungsbericht

3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Auf Ollen“ und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch Punktlinien gekennzeichnete Gebiet (Parzellen Nr. 2630, 3052, 2914, 3907, 1906, 2913, 3372, 3908, 2824 und 90130).

4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Als gesetzliche Grundlagen für den Gestaltungsplan „Auf Ollen“ dienen die kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand vom 1. Januar 2012), das Baureglement der Gemeinde Breitenbach vom 18. August 1987 und die Zonenvorschriften vom 25. Januar 1999 inkl. Zonenplan.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

5 Nutzung

Nebst Wohnungen, Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sind auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, welche der Bauweise des Baubereiches angepasst sind.

6 Ausnützung

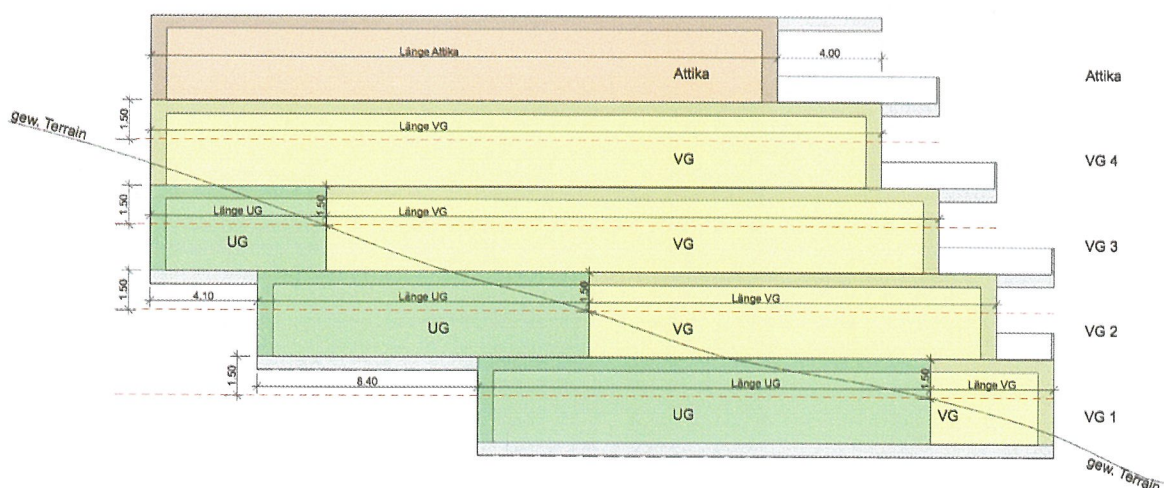
Die nachfolgend aufgeführte maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Vollgeschosszahlen (siehe dazu die untenstehende schematische Messweise der Bruttogeschossfläche am Hang) des jeweiligen Baubereiches samt der dazugehörenden Parzellengrösse:

W3 GP	3-geschossige Wohnmischzone	4 Vollgeschosse + Attika	Ausnützungsziffer 0.72
W2 GP	2-geschossige Wohnmischzone	3 Vollgeschosse	Ausnützungsziffer 0.54
W2B	2-geschossige Wohnmischzone	2 Vollgeschosse	Ausnützungsziffer 0.54

Oberirdische Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume werden der Ausnützung nicht angerechnet. Überdies können bis zu 20% der Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen L, M, N, O und P verschoben werden.

Schema Messweise Bruttogeschossfläche am Hang:

Geschosse, welche nur zum Teil über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen, zählen nur soweit zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche, als sie am Hang (Neigung über 8%) mehr als 1,5m über diesen hinausragen. Gemessen wird bis zur Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses.



7 Massvorschriften

Allgemein

Die Baubereiche legen den jeweiligen Bebauungsperimeter fest und definieren die eingetragenen Massbeschränkungen im Plan sowie die maximalen Geschosszahlen. Eine Unterschreitung dieser Geschosszahlen ist ohne weiteres zulässig. Unterirdische Bauten können mit Ausnahme zu den Parzellen 2630 und 3372 ohne Einschränkung bis an die Parzellengrenzen gestellt werden. Bei den Parzellen 2630 und 3372 ist der vordefinierte Grenzabstand dagegen stets einzuhalten.

Abweichungen von den Höhenkoten im Situationsplan, in den Schematas und den Sonderbauvorschriften sind bis ± 25 cm zulässig.

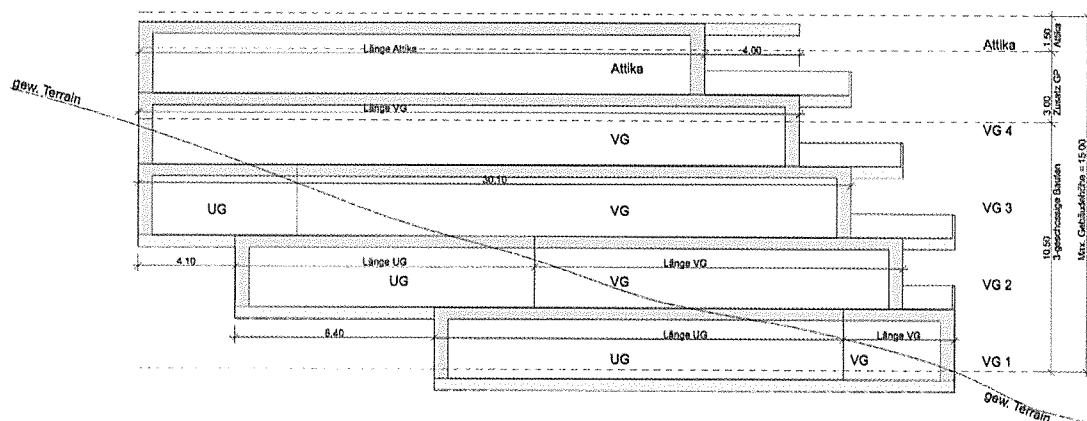
Innerhalb der Baubereiche gibt es keine Beschränkung der Anzahl Gebäude.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain bis zur Oberkante des Dachabschlusses gemessen. Dies bedeutet folgendes für die unterschiedlichen Zonen:

W3 GP	3-geschossige Wohnmischzone	4 Vollgeschosse + Attika	15.00m
W2 GP	2-geschossige Wohnmischzone	3 Vollgeschosse	10.50m
W2B	2-geschossige Wohnmischzone	2 Vollgeschosse	7.50m

Schema maximale Gebäudehöhe



8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die Vorschriften, welche im Situationsplan des Gestaltungsplanes aufgeführt sind, samt der nachfolgenden Vorschriften:

Baubereich A

max. Gebäudehöhe = 7.50m

Baubereich B

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 430.75m.ü.M.

Baubereich C

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 434.57m.ü.M.

Baubereich D

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 433.55m.ü.M.

Baubereich E

max. Gebäudehöhe = 7.50m

Baubereich F

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 426.94m.ü.M.

Baubereich G

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 426.94m.ü.M.

Baubereich H

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 430.00m.ü.M.

Baubereich I

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 426.94m.ü.M.

Baubereich J

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 424.34m.ü.M.

Baubereich K

max. Gebäudehöhe = 7.50m

OK Dachrandabschluss max. = 424.34m.ü.M.

Baubereich L (min. 2 Wohneinheiten)

max. Gebäudehöhe = 10.50m

OK Dachrandabschluss max. = 422.24m.ü.M. und 424.50m.ü.M.

Baubereich M (min. 2 Wohneinheiten)

max. Gebäudehöhe = 10.50m

Die Regelung von mindestens zwei Wohneinheiten hat nur bei einem Neubau Gültigkeit, nicht jedoch bei allfälligen Um- und/oder Anbauten.

Baubereich N / O / P

max. Gebäudehöhe = 15.00m

OK Dachrandabschluss max. = 424.50m.ü.M.

Notwendige technische (Kamine, Entlüftungen, etc.) sowie energiespezifische (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen nach Massgabe der SIA-Normen überschreiten und werden nicht an die Fassadenhöhe

angerechnet. Parabolantennen, Lüftungsanlagen, Einhausungen und Kühlaggregate dürfen die vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

9 Kleinbauten

Kleinbauten bis zu 20m² Grundfläche, wie etwa Unterstände für Fahrräder und Kinderwagen, werden nicht der Ausnützung und Bruttogeschossfläche angerechnet. Diese können im Baubereich W2 GP und W2B im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Bereiche zugelassen werden.

10 Gestaltung/Materialisierung

Mit Ausnahme der Liegenschaften „Auf Ollen 1“, „Ollenweg 50“ und „Hüglismattweg 3“ sind sämtliche Dächer der Bauten im Perimeter des Gestaltungsplanes als Flachdächer mit extensiver Begrünung auszubilden.

Bei allen Baubereichen kann die Gemeinde im Zuge des Bewilligungsverfahrens das jeweilige Material- und Farbkonzept zur Genehmigung verlangen. Auf Wunsch der Planungskommission oder des Gemeinderates hat eine diesbezügliche Bemusterung vor Ort zu erfolgen.

11 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

Die Gebäudeabstände innerhalb der gleichen Parzelle richten sich nach der aktuell geltenden VKF-Norm.

12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Allfällige Nachweise der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. Desweiteren gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA Norm 181 - Schallschutz im Hochbau.

13 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Für die einzelnen Baubereiche bedeutet dies was folgt:

Baubereich A / B / C / D / E / F / G / H / I / J / K

Die Erschliessung der einzelnen Parzellen erfolgt direkt über den „Hüglismattweg“, über die Strasse „Auf Ollen“ oder über den „Ollenweg“. Die Parzellen in der zweiten Reihe

werden über eine kleine Stichstrasse (90130) erschlossen. Die an diese Stichstrasse angrenzenden vorderen Parzellen können ebenfalls darüber erschlossen werden.

Baubereich L + M

Die Zufahrt für die ober- und unterirdischen Parkplätze kann über die Strasse „Im Gehren“ oder direkt über den „Hüglismattweg“ erfolgen.

Baubereich N / O / P / Q / R / S / T

Die Zufahrt für die ober- und unterirdischen Parkplätze wird über die Strasse „Im Gehren“ erfolgen.

14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume, Kinderspielplätze und dergleichen sind zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

15 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze im Baubereich Q und S sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Anzahl der Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Die Pflichtparkplätze der Baubereiche N, O und P sind im Baubereich Q und S anzuordnen. Die Besucherparkplätze können sowohl unterirdisch als auch oberirdisch angeordnet werden. Eine Vermietung der unterirdischen Parkplätze an Dritte ist zulässig, sofern die Parkierungsbedürfnisse der Bewohner abgedeckt sind.

In den Baubereichen A - M können die Parkfelder in Garagen, offenen Unterständen oder auf Plätzen angeordnet werden.

Zudem sind ausreichend Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen auszuweisen.

16 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung kann für die Baubereiche N, O und P zentral oder separat erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Für die Baubereiche A - M sind keine Container-Übergabestellen erforderlich.

17 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Die Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und der Bepflanzung sind in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher Bestandteil des Baugesuchs ist. Ausgenommen hiervon sind die Bebauungen der Baubereiche A - M.

Offene Parkplätze, Wege und Freiflächen sind - wenn immer möglich - mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Die Zufahrten und Fusswege innerhalb des Gestaltungsplanes sind durch die jeweiligen Grundeigentümer respektive die berechtigten Parteien zu erstellen und zu unterhalten. Die neue Stichstrasse (90130) wird künftig im Eigentum der Gemeinde Breitenbach sein.

18 Energie

Die Gebäude sind auf die erforderlichen gesetzlichen Energievorschriften auszulegen. Für die Baubereiche L - P kann eine gemeinsame Energieversorgung geprüft und umgesetzt werden. Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen können auf allen Dächern der verschiedenen Baubereiche eingesetzt werden.

19 Etappierung

Die Realisierung der einzelnen Baubereichen kann in Etappen erfolgen. Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche ist jederzeit zu gewährleisten. Die Parkieranlagen müssen entsprechend den Bauetappen im Einklang mit der kantonalen Parkplatzverordnung erstellt werden.

Eine allfällige spätere Unterteilung oder Veränderung der einzelnen Parzellen ist zulässig, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplanes nicht verändert beziehungsweise in Frage gestellt wird.

20 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung 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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.