123 / 92

Einwohnergemeinde Breitenbach Kanton Solothurn

# Gestaltungsplan
## " Bodenacker 2 "
## GB 2285 1 : 500

Oeffentliche Auflage vom 1. JUNI bis 2. JULI 1993

Genehmigt vom Gemeinderat am 13. SEPTEMBER 1993

der Ammann : EINWOHNERGEMEINDE BREITENBACH

der Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3384 vom 03.11.1993

der Staatsschreiber :

**Proplaning**


Architekten ETH/SIA Burgfelderstrasse 211 Telephon 061 / 326 34 34
Pro-Plan-Ing AG Postfach CH-4025 Basel Telefax. 061 / 326 36 40


Bau Nr. : 33506
Datum : 29.3.93
Rev. : 26.4.93 / 16.11.93
Gez. : Gla.

## Sonderbauvorschriften

**§ 1 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

**§ 2 Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

**§ 3 Nutzung**
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist laut Zonenplan der 3-geschossigen Wohnzone W3 zugeordnet.
Es sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche sich der Bauweise W3 anpassen, zulässig.

**§ 4 Ausnützung**
Die max. Ausnützung beträgt 9'036 m2 BGF.
Unter Einhaltung der max. BGF kann die erweiterte Baubereichslinie, Gebäudetiefe 14.00 m in Anspruch genommen werden.
Auskragende oder vorgestellte Balkone dürfen die Baubereichslinie gemäss Gestaltungplan überragen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.
Bei einer max. Kniewandhöhe von 0.80 m im Dachgeschoss, wird der Dachausbau der Nutzung und Geschosszahl nicht angerechnet.
Im Bereich der Dachaufbauten kann die Kniewandhöhe grösser als 0.80m sein.
Darüber hinaus sind gewerblich genutzte Lagerräume im Untergeschoss zugelassen. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-, Bastelräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar

**§ 5 Massvorschriften**
Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe von 14.50 m (Gebäudemitte), ab Kote gewachsenes Terrain, ist einzuhalten.
Innerhalb der zul. BGF können die Gebäudetiefen von 12.00 – 14.00 m genutzt werden.
Zur Belichtung der Dachwohnungen dürfen Dachflächenfenster und Mansarden mit Querfirst vorgesehen werden. Die Mansarden dürfen nicht mehr als ⅓ der Gebäudetrauflinienlänge unterbrechen.

**§ 6 Erschliessung**
Alle Privatschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlage und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

**§ 7 Abstellplätze**
Die nötige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Massgebend ist dazu § 42 KBV. Um die motorisierte Erschliessung ausschliesslich über die Bodenackerstrasse zu gewährleisten, müssen die MFH durch die Einstellhalle erschlossen werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

**§ 8 Umgebungsgestaltung**
Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte zu regeln :
- Topographie ( mit repräsentativen Gelände- und Gebäudeschnitten ).
- Begrünungskonzept, insbesondere Bepflanzung und Bezeichnung des erhaltenswerten Baumbestandes.
- Ausführung der Hartbelagsflächen und Übergang zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Grundsätzlich sollen die vorhandenen gesunden Bäume entlang der Bodenackerstrasse und dem Gehrenweg erhalten werden.
Die im Gestaltungsplan vorgesehene Bepflanzung soll im Grundsatz realisiert werden.
Zweckdienliche Änderungen der Fuss- und Serviceswege sind zulässig ; z.B. betr. Eigentumsabgrenzung , Feuerwehr o.ä. .

**§ 9 Spielplatz**
Es sind ausreichende Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen ; § 148 KBV.

**§ 10 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 Interessen gewahrt bleiben.

**§ 11 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## Legende :

- Geltungsbereich
- Strassenbaulinie
- Baubegrenzungslinie
- Balkone auskragend
- Wohnbauten 3G + Vollausbau Dach
- unterirdische Bauteile ( Einstellhalle )
- private Zufahrten und Besucher-Parkplätze
- Fussgängerbereich öffentlich
- Fuss- und Serviceweg privat
- Kehrichtabstellplatz mit Sichtschutz
- Grünflächen
- vorhandene hochstämmige Bäume
- neue hochstämmige Bäume
- neue heckenartige Bepflanzung

( Parz.13'691 m² )

90 PP ( Richtwert )
Besucher 28 PP ( Richtwert )