

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer der Situation optimal angepassten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§3 Stellung zur Bauordnung

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

§4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

§5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Die Hausbaulinien ermöglichen eine leichte Verschiebung oder Ausdehnung der Gebäude. Die Hausbaulinien dürfen mit Vordächern, Balkonen und Erkern (Wintergärten) um höchstens 2,5 m überschritten werden.

§6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von §7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

§7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§8 Gebäudehöhe

Erlaubt sind zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Geschosshöhe und wird auf 8,5 m zuzüglich 1,5 m bis zur oberen Begrenzung der Dachfläche festgelegt. Erlaubt sind Sockel bis 1,5 m. Technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsschächte, Lichtkuppeln und dergleichen fallen nicht unter diese Bestimmungen.

§9 Gestaltung

Sämtliche Dächer sind als Flachdächer vorgesehen. Nicht begehbare Flächen sind womöglich extensiv zu begrünen. Sonnenkollektoren sind möglich, wenn sie gestalterisch ins Konzept einbezogen werden. Es ist ein Material- und Farbkonzept für die gesamte Überbauung auszuarbeiten. Die kubische Gestaltung der Bauten ist im Gestaltungsplan mittels schematischer Fassadenpläne richtmässig dargestellt. Die definitive Gestaltung wird auf der Grundlage derselben im Baugesuchverfahren festgelegt.

§10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkt dinglicher Rechte. Gegenüber den nicht einbezogenen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

§11 Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche zulässig. Wege, Plätze und Parkplätze sind in einem gesamtheitlichen Belags- und Begrünungskonzept darzustellen. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden. Notzufahrt zu den Höfen entlang der südlichen Parzellengrenze.

§12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Im zweigeschossigen Verbindungsbau sind sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden zu orientieren. Belichtungsfenster (R'w 35 dB) und Belüftungsfenster (im Küchenbereich) gegen Norden sind zulässig. Der Schallschutz ist im Bereich der Durchgänge besonders zu beachten. Die Schallreflexion an der Nordfassade ist durch geeignete Massnahmen zu vermindern. Gegen Schemelackerweg, Laufen- und Neumattstrasse werden unterschiedlich dicke Akustikelemente anbracht (max. 0,5 m).

§13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamer Einrichtungen wie Wege, Plätze,

Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen und Plätze ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abarzellerung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§14 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach §42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen mindestens teilweise ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§15 Kehrlichtbeseitigung

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

§16 Energie

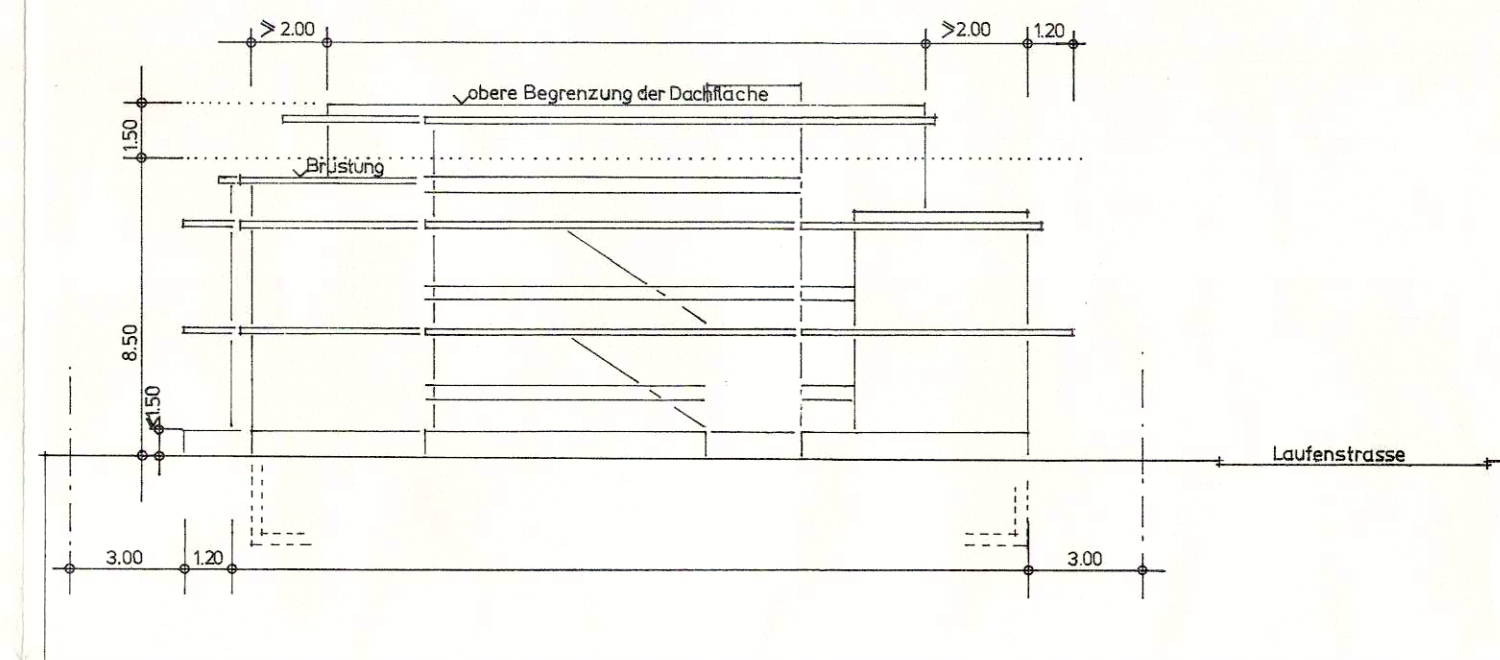
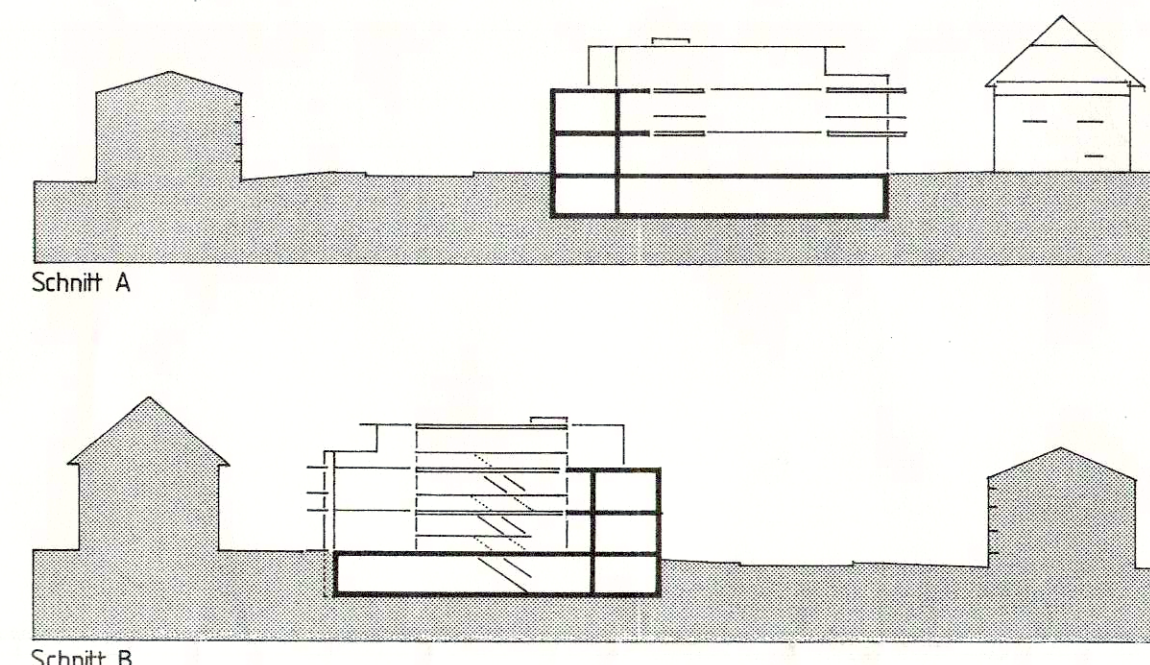
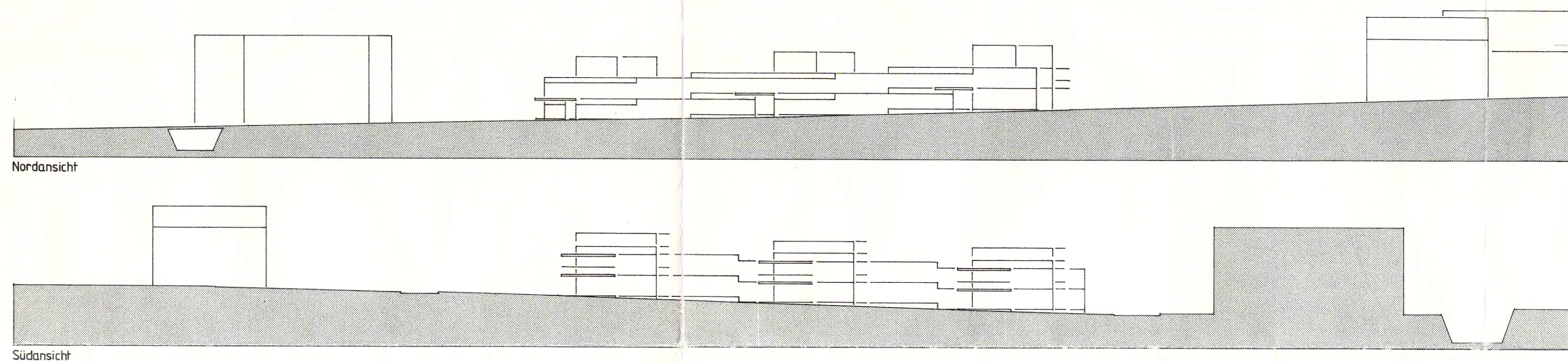
Die Realisierung eines umweltfreundlichen Energiekonzeptes ist anzustreben.

§17 Ausnahmen

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

§18 Inkrafttreten

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



Einwohnergemeinde Breitenbach Kanton Solothurn

Gestaltungsplan 'Laufenstrasse'

mit Sonderbauvorschriften

Mst. 1:500

Legende:

--- Geltungsbereich	öffentlicher Fussweg/Trottoir
--- Mehrfamilienhaus 2G+Attika	Fussweg privat/Notzufahrt
--- Hausbaulinie	Zufahrt zu Einstellhalle
--- Unterirdische Gebäude (Einstellhalle)	Parkierung oberirdisch
--- Schallschutzmassnahmen	private Sitzplätze
--- Balkone	gemeinschaftlicher Grünraum
--- Depot Container	Hochstämmige Bäume, richtplanmässig

Öffentliche Auflage vom 28. MAI 1996 bis 28. JUNI 1996

Genehmigt vom Gemeinderat am 15. JULI 1996

der Ammann: *[Signature]* der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2280 vom 24. September 1996

der Staatsschreiber: *[Signature]*

Planverfasser	Plan-Nr.	Gez.	Datum	Änder.
W. Wagner, Architekt, Passwangstr. 33, 4226 Breitenbach				
Mit M. Frigerio, dipl. Architekt, ETH/SIA	02	mf	14.9.95	24.4.96