

Gestaltungsplan Hostet, Mühledorf

Sonderbauvorschriften

Parzelle GB Nr. 297

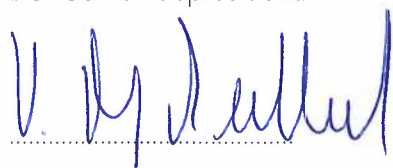
Stand 10. April 2021 (Genehmigung)

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 24. Februar 2021.

Öffentliche Auflage vom 04. März 2021 bis 05. April 2021

Vom Gemeinderat beschlossen am 24. Februar 2021.

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2021/1743 vom 30. November 2021

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 2022

Projektnummer 19.15
Auftraggeber Fabian Künzle, Grenchen
Datum 10. April 2021
Autor(en) Oliver Straumann
Seitenanzahl 6



Sonderbauvorschriften

1 Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck	1	Der Gestaltungsplan bezweckt, dass - optimalen Übergang Kernzone zur Wohnzone - eine geordnete Bebauung und Erschliessung entstehen - die Bebauung der Parzelle auf ein Wohngebäude beschränkt ist - der verbleibende Grünraum zwischen Neubau und historischen Bebauung und entlang der Landwirtschaftsfläche als Hostet wahrgenommen wird - eine möglichst gute Einordnung der Bauten in die Umgebung erfolgt.
§ 2 Perimeter	1	Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan im Massstab 1:500
§ 3 Bestandteile und Grundlagen	1	Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften
	2	Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.
	3	Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

2 Bauvorschriften

§ 4 Nutzungen	1	Der Gestaltungsplan "Hostet" gliedert sich in vier Bereiche: Baubereich Wohnen (W), Umgebungsfläche Vorland (V), Umgebungsfläche Garten (G), Umgebungsfläche Hostet (H)
	2	Bauten und bauliche Anlagen sind nur in den Baubereich W und Umgebungsfläche G zulässig. In der Umgebungsfläche Hostet sind Spielgeräte für Kinder zulässig.
	3	In der Umgebungsfläche G sind nur Nebengebäude von maximal 20 m ² erlaubt, wie z.B. Gartenhäuser, Zwinger und Kleintierställe etc..

§ 5 Gebäudeabstände	1	Innerhalb des Gestaltungsplan können im Einvernehmen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung die Gebäudeabstände unterschritten werden
--	----------	---

§ 6 Ausrichtung und Gestaltung der Bauten	1	Neubauten richten auf die Strasse aus. Die Firstrichtung des Daches hat parallel zum Hangverlauf zu erfolgen.
	2	Der Hauptbaute muss zwingend auf die Gestaltungsbaulinie, bei der Grenze Nord, und in den Bereich Hauptgebäude gebaut werden.
	3	Die max. Gebäudehöhe für das Hauptgebäude beträgt 7.50 m.
	4	Auf der Ostfassade (Fassade zur Strasse) darf der Hauptbau 3-geschossig ausgebildet werden. Die Westfassade darf maximal 2-geschossig sein.
	5	Die Bauten sollten in der Gestaltung und Form gut an die landschaftliche und bauliche Umgebung angepasst sein.

3 Umgebungsgestaltung

§ 7 Aussenraumgestaltung allgemein	1	Die Aussenraumgestaltung hat dem Charakter der Umgebung Rechnung zu tragen (Erhalt der bestehenden Topographie, Obstbaumhaincharakter)
	2	Es ist eine standortgerechte Bepflanzung zu verwenden
	3	Zäune sind zulässig, auch für die Tierhaltung. In der Umgebungsfläche Hostet sind nur Weidezäune gestattet. In der Umgebungsfläche Vorland sind keine Zäune erwünscht.
	4	Die Umgebungsgestaltung muss dem Charakter einer Hostet entsprechen. Schotter- oder Kiesflächen sind nicht gestattet.

§ 8 Umgebungsfläche Vorland	1	Die Umgebungsfläche Vorland dient der Zufahrt und Parkieren.
	2	Zulässig sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Wendebereichsflächen.

	3	Wo nicht Ein- und Ausfahren wird ist eine breite begrünte Rabatte von mindestens 1.50m anzulegen.
§ 9 Umgebungsfläche Hostet	1	Die Aussenraumgestaltung hat dem Charakter einer Hostet sowie der Umgebung des ehemaligen Bauernhofs Rechnung zu tragen.
	2	Die Bepflanzung muss dem Hofstattcharakter entsprechen. Es sind standortgerechte und ortstypische Bepflanzung zu wählen, Wiese mit Hochstammobstbäume.
	3	Die bestehende Geländeform ist zu erhalten.
	4	In dieser Fläche sind Nutzungen wie Aufenthalt, Nutzgarten, und kleine Spielanlagen möglich. Bauten sind nicht gestattet, mit Ausnahme von kleineren Spielgeräte, wie Rutschbahn, Sandkasten oder Schaukel.
§ 10 Umgebungsfläche Garten	1	Dient für den Aufenthalt, Spiel und Garten
	2	Nebenbauten, Kleinbauten (wie Feuerstellen, Cheminée, Brunnen und Spielgeräte etc.) sind zulässig.
	3	Stützmauern bis 1.00 m Höhe im Übergangsbereich von Aussensitzplatz zur Umgebung sind zulässig.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessung	1	Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Bereich im Situationsplan gekennzeichnete Zu- und Wegfahrt. Die Zufahrtsbreite darf maximal 5.00 m betragen.
	2	Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Allfällige Retentionsmassnahmen gemäss GEP sind im Baubereich W und in der Umgebungsflächen V und G zulässig.
	3	Zwischen der Strasse und der Erschliessungsfläche, ausser bei der Zufahrtsbereich ist eine begrünte Rabatte mit einer Mindestbreite von 1.50 m anzulegen.

§ 12
Parkierung

- 1 Parkplätze sind innerhalb der Baubereich W und der Umgebungsfläche V zulässig.

5 Abweichungen

§ 13
Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann nach Anhören der Fachstelle Ortsbildschutz geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen und schützenswerten nachbarrechtlichen Interessen nicht verletzt werden.

6 Verfahren

§ 14
Inkrafttreten

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