

Sonderbauvorschriften

A.	<u>ERLASS</u>
§ 1	Gestützt auf §§ 44 und 45 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Mai 1978, erlässt die Einwohnergemeinde Däniken für den Bereich des Gestaltungsplanes "Grundischlag GB Nr. 1322/370 und Teilparzelle GB 1432 (Fusswegbereich)" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.
B.	<u>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u>
§ 2	<u>Zweck</u> Der Gestaltungsplan umfasst die beiden Parzellen Nr. 370 und 1322 im Halte von total 8'658 m2 und bezweckt die Sicherstellung einer auf die Umgebung abgestimmten verdichteten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität, zentraler Erschliessung und Parkierung sowie einem rationalen Energieeinsatz, sowie das Sicherstellen der Fussgänger Verbindung in der Verlängerung der Bäckerstrasse.
§ 3	<u>Geltungsbereich</u> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
§ 4	<u>Stellung zur Bauordnung</u> Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Däniken und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
§ 5	<u>Nutzung / Heizsystem / Etappierung</u> 5.1 In den Baubereichen sind ausschliesslich Wohnbauten zugelassen. 5.2 Die Ueberbauung muss mit einem umweltfreundlichen Heizsystem erstellt werden. 5.3 Werden die Gebäude nicht in einer Bauetappe erstellt, so ist der Ablauf der Etappierung im Voraus aufzuzeigen. Autoeinstellhalle und Gemeinschaftshaus sind in der 1. Etappe zu erstellen.
§ 6	<u>Ausnützung / Massvorschriften</u> 6.1 Die maximale Ausnützung von 0.7 ergibt sich aus den Baubereichen und Geschosszahlen. 6.2 Werden die Anforderungen von einem gehobenen Wohnungsstandard erfüllt und wird ein normaler Minergiestandard punkto Isolation erreicht, so wird der AZ-Bonus für verdichtete Bauweise gewährt. Die Ausnützungsziffer von 0.7 darf aber nicht überschritten werden.

§ 7	<u>Kleinbauten</u> Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m2 Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) ohne Anrechnung an die AZ im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
§ 8	<u>Gestaltung</u> Die Flachdächer der Attikageschosse sind extensiv zu begrünen. Das Farbkonzept der Fassaden ist zu bemustern und der Baubehörde zur Bewilligung einzureichen.
§ 9	<u>Erschliessung</u> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern GB 1322/370 zu erstellen und zu unterhalten. Ein Befahren mit Privatautos wird mit technischen Mitteln verhindert. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
§ 10	<u>Gemeinschaftsanlagen</u> Gemeinschaftsanlagen dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze, Gemeinschaftsräume und dergleichen 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 Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
§ 11	<u>Abstellplätze</u> Die im Plan eingetragenen Besucher-Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV und § 9 des Bau- und Zonenreglementes Däniken. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Die gesetzlich verlangten Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet werden. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich, und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 12	<u>Kehrichtbeseitigung</u> Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.
§ 13	<u>Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen</u> Für die einzelnen Umgebungsflächen gilt: Für Sträucher und Bäume sind standortheimische Pflanzensorten zu verwenden. Im ganzen Areal sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
§ 14	<u>Ausnahmen</u> Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
§ 15	<u>Inkrafttreten</u> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.
Öffentliche Auflage vom 18.09.2009 bis 19.10.2009 Genehmigt vom Gemeinderat Däniken am 07.09.2009/08.05.2010	
Der Gemeindepräsident :  Der Gemeindeschreiber :  	
Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss-Nr. 2010/795 vom 4. Mai 2010	
Der Staatsschreiber :  	