

Öffentliche Auflage vom 15. Oktober 2021 bis 15. November 2021

Beschluss des Gemeinderats vom 27. April 2022 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 20 2 3 / 2 3 8

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Die Gemeindevorsteherin: *[Signature]*
 Der Staatschreiber: *[Signature]*
 28. FEB. 2022

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 24. MRZ. 2023

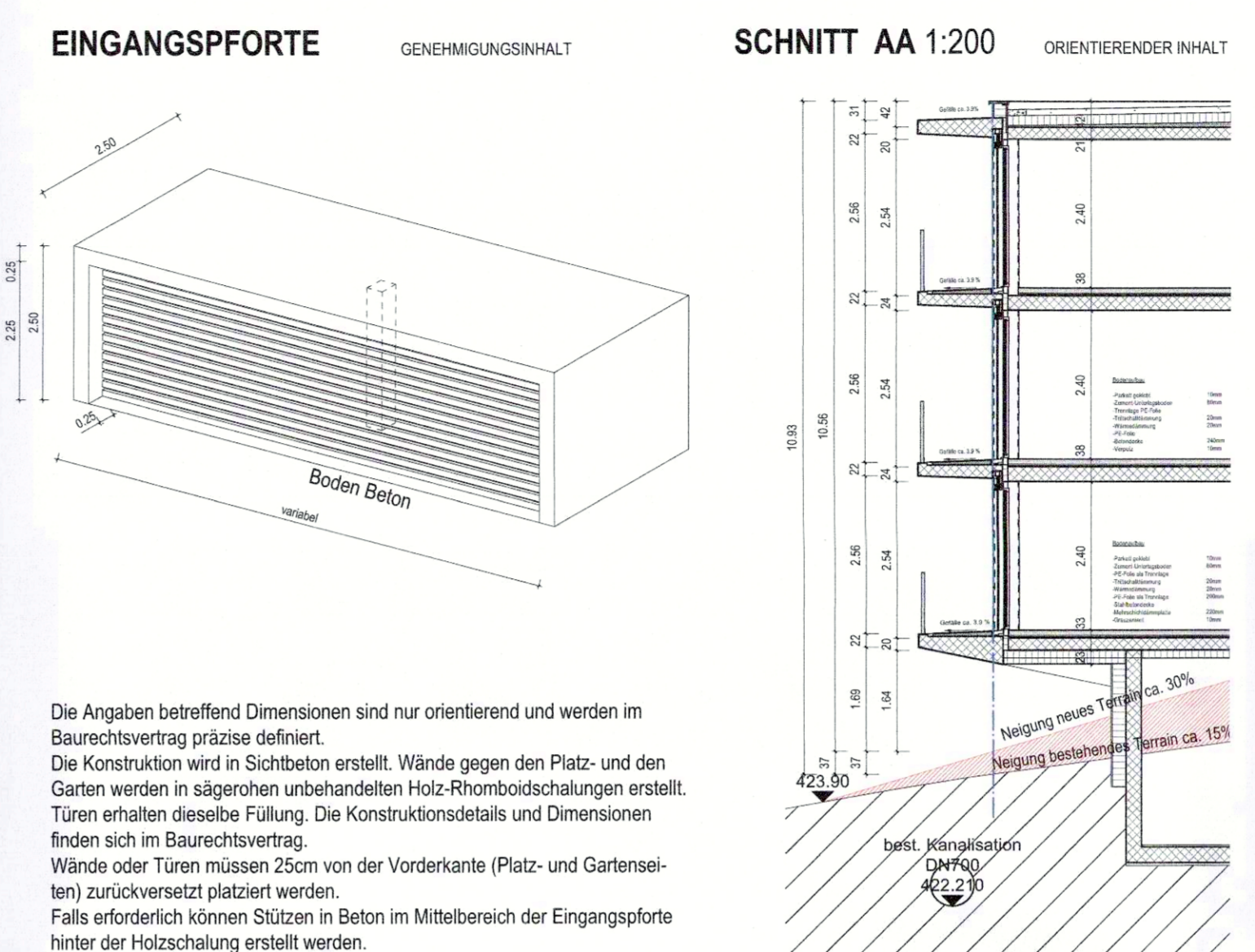
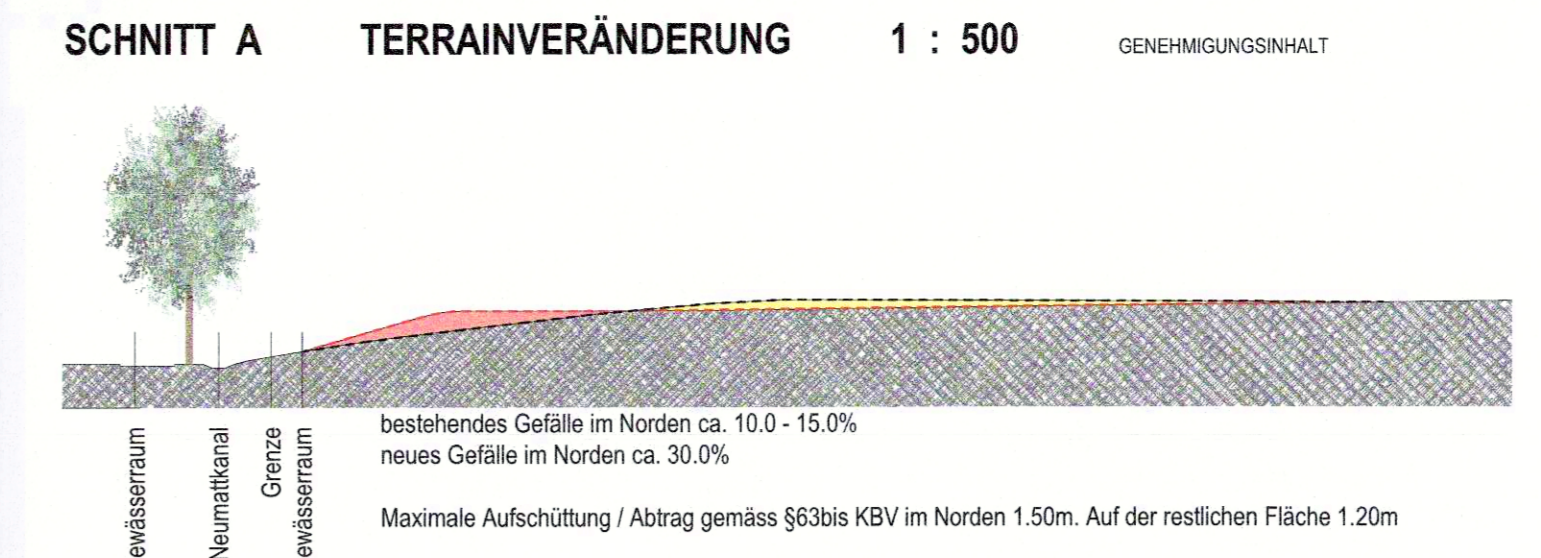
FLURYRUDOLFF ARCHITECTEN AG
 Untere Steingrubenstrasse 19
 CH-4502 Solothurn
 T 0041 (0)32 622 32 20
 F 0041 (0)32 622 24 28
 info@fluryrudolff.ch
 www.fluryrudolff.ch

LEGENDE GENEHMIGUNGSINHALTE

	Geltungsbereich
	Baufeld Nord MFH 3 Geschosse ohne Attika 1'403 m ² maximale Fassadenhöhe 11.00m
	Umgebung MFH 1'212 m ²
	Baufeld West EFH 1-2 Geschosse ohne Attika 1'541 m ² maximale Fassadenhöhe 7.50m
	Baufeld Ost EFH 2 Geschosse ohne Attika 2'035 m ² maximale Fassadenhöhe 7.50m
	Baufeld Stöckklimatplatz A 1'542 m ² maximale Fassadenhöhe 4.50m
	Baufeld Stöckklimatplatz B 339 m ² maximale Fassadenhöhe 4.50m
	Baufeld Eingangsportale West und Ost 239 m ² maximale Fassadenhöhe 4.50m
	Total Geltungsbereich 8'311 m ²

- LEGENDE** ORIENTIERENDE INHALTE
- Eingeschossene Baubereiche auf dem Stöckklimatplatz für partiell gedeckte Einstellhalleneinfahrt (1) und gedeckter Pavillon (2) für beide gilt: genaue Lage und Grösse orientierend, minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan
 - Baulinie mit Anbaupflicht von Süden Fenster gegen Norden gestattet
 - Parzellengrenze mit Anbaupflicht von Süden
 - Parzellengrenze mit Anbaupflicht von Süden und Norden
 - Gewässerraum zur Mittelachse des Neumatikals 5.50m
 - Parzellenmauer
 - IGW-Linie (östlich dieser Linie werden die Immissionsgrenzwerte Tag und Nacht auf dem unbebauten Grundstück eingehalten)
 - Arealerschliessung

- LEGENDE** ORIENTIERENDE INHALTE
- Baum bestehend (Anzahl und Lage orientierend)
 - Baum oder Strauch neu (Anzahl und Lage orientierend)
 - Containerstandort
 - Hydrantstandort bestehend
 - Bereich mit fest installierten Einrichtungen für Erschliessung, Parkierung, Spiel, Sport, Geselligkeit usw.
 - Arealinterne Wege (Anlieferungs-, Fuss- und Zweiradwege) Lage orientierend



- SONDERBAUVORSCHRIFTEN** GENEHMIGUNGSINHALT
- §1 Zweck**
 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:
 1. Den Ersatz des gültigen Gestaltungsplans "Stöckklimat" mit Sonderbauvorschriften RRB 1901 vom 28. Juni 1994 durch den vorliegenden.
 2. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aus dem "Studienauftrag Bebauung Stöckklimat" zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts.
 3. Die Sicherung der architektonischen Qualitäten der Wohnbauten und der gemeinsamen Aussenräume.
- §2 Stellung zur geltenden Bauordnung**
 1. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Deitingen und die kantonalen Bauvorschriften.
- §3 Terrainveränderungen**
 1. Terrainveränderungen sind erlaubt, sofern sie sich im Rahmen von §63bis KBV bewegen (max. 1.50m bei bestehenden Gefälle über 8%, 1.20m bei Gefälle unter 8%).
- §4 Baufelder**
 1. Baufeld Nord (minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan)
 3-geschossige offene Bauweise ohne Attika; Gebäufefläche und Grünfläche gemäss Angabe im Plan
 maximale Fassadenhöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain 11.00m
 Die Balkongeländer werden in Sichtbeton erstellt.
 2. Umgebung MFH (aGfF = 0)
 Bepflanzung: Blumenwiese, möglich sind auch einzelne Stauden oder Bäume
 3. Baufeld West (minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan)
 4. Parzellen für Einfamilienhäuser
 1-2-geschossige geschlossene Bauweise ohne Attika; Gebäufefläche und Grünfläche gemäss Angabe im Plan
 maximale Fassadenhöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain 7.50m
 Geschossfläche OG zwischen 40% und 60% der Geschossfläche EG
 Auf mindestens 50% der Gebäufelänge (Ost- bis Westfassade) muss an die nördliche und südliche Parzellengrenze (Mauer) angebaut werden. Fassadenöffnungen in Richtung der nördlichen oder südlichen Grenze sind gestattet sofern sie mindestens 2.00m zurückversetzt sind. Auf der nördlichsten Parzelle (W1) sind Fassadenöffnungen auf der Nordgrenze erlaubt.
 Eine Parzellenmauer erstellt im selben Beton wie die Eingangsportale und in einer Höhe von 1.20 bis 2.50 schliesst die Parzellen W1 bis W4 gegeneinander und gegen den nördlich davongeliegenden Stöckklimatplatz vom Strassenabstand (6.00m) bis zur Eingangsporte ab. Über die genaue Lage und Höhe der Mauer einigen sich die Eigentümerinnen der Parzellen. Bei der Wahl des Materials und der Höhe der Mauer ist sicher zu stellen, dass der Strassenlärm durch Reflexionen nicht verstärkt wird.
 Im Bereich des Strassenabstands sind keine Einfriedungen wie Zäune oder Mauern gestattet. Er ist mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern auf einer Wiese zu bepflanzen.
 Eine geschichtete Hecke bestehend aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern schliesst die Parzelle W4 gegen Süden von der Luterbachstrasse bis zur Eingangsporte ab.
 4. Baufeld Ost (minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan)
 5. Parzellen für Einfamilienhäuser
 2-geschossige offene Bauweise ohne Attika; Gebäufefläche und Grünfläche gemäss Angabe im Plan
 maximale Fassadenhöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain 7.50m
 Fassadenöffnungen in Richtung der nördlichen Grenze sind nicht gestattet ausser auf der nördlichsten Parzelle (O1).
 Eine Mauer erstellt im selben Beton wie die Eingangsportale und in einer Höhe von 1.20 bis 2.50 schliesst die Parzellen O1 gegen den nördlich davon gelegenen Stöckklimatplatz ab.
 Die Häuser stehen auf der nördlichen Grenze und halten gegen Süden einen Grenzabstand von mindestens 2.00m ein. Gegen Osten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Innerhalb der Parzelle sind Unterschreitungen von Gebäudeabständen erlaubt. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurner Gebäudeversicherung SOV ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
 Eine geschichtete Hecke bestehend aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern schliesst die Parzelle O5 gegen Süden von der Eingangsporte bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs ab.
 Gegen die Reservierung sind Zäune, nicht aber Mauern gestattet.
 5. Baufeld Stöckklimatplatz A (minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan)
 Es dient dem Spiel und dem Aufenthalt der SiedlungsbewohnerInnen. Zugelassen sind nur Fahrräder für die Anlieferung. Das Parkieren von motorisierten Fahrzeugen (Autos und Motorräder) ist nicht gestattet.
 Zugelassen sind oberirdisch eingeschossige gemeinschaftliche Nebenbauten wie offene Pavillons und Überdachungen von Einstellhalleneinfahrten.
 maximale Fassadenhöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain 4.50m
 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Baugesuch ein Gestaltungs-, Materialisierungs-, Möblierungs- und Bepflanzungskonzept für den gesamten Stöckklimatplatz vorzulegen.
 6. Baufeld Stöckklimatplatz B (minimale und maximale aGfF gemäss Beschriftung im Plan)
 Es dient neben dem Spiel und dem Aufenthalt der SiedlungsbewohnerInnen auch der Erschliessung der Einstellhalle und der Platzierung eines Besucher-IV-Parkplatzes.
 Zugelassen sind oberirdisch eingeschossige gemeinschaftliche Nebenbauten wie offene Pavillons, Überdachungen von Einstellhalleneinfahrten und Entsorgungsanlagen.
 maximale Fassadenhöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain 4.50m
 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Baugesuch ein Gestaltungs-, Materialisierungs-, Möblierungs- und Bepflanzungskonzept für den gesamten Stöckklimatplatz vorzulegen.
 7. Alle Baufelder dürfen gärtnerisch eingeschossig unterteilt werden.
 8. Baubereich Eingangsportale (minimale und maximale aGfF entspricht dem Baubereich)
 Gleichzeitig mit der Bebauung der Einfamilienhausparzelle ist die Eingangsporte in einheitlicher Materialisierung gemäss Plan zu erstellen.
- §5 Erschliessung**
 1. Die Erschliessung der Siedlung erfolgt ab der Stöckklimatstrasse.
- §6 Parkierung**
 1. Es sind 63 Parkplätze für Autos zu erstellen. 62 davon in einer unterirdischen Einstellhalle und ein Besucher-IV-Parkplatz oberirdisch auf dem Baufeld Stöckklimatplatz B.
 2. Mindestens 10% der Parkplätze sind mit Ladestationen für elektrisch betriebene Motorfahrzeuge auszurüsten.
 3. Die für die Überbauung der jeweiligen Parzelle notwendigen Zweiradparkplätze sind auf diesen zu errichten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
 4. Die Veloabstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind gut zugänglich im Erdgeschoss der Gebäude anzordnen.
- §7 Grenz- und Gebäudeabstände**
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Plan durch Baufelder und Baubereiche sowie in §4 festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurner Gebäudeversicherung SOV ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
 2. Gegenüber den ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und Gebäuden ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände nach Anhang II KBV im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- §8 Lärmschutz**
 1. Östlich der IGW-Linie (Immissionsgrenzwertlinie) werden ganztags die Grenzwerte eingehalten. Werden lärmempfindliche Räume westlich davon erstellt, ist im Baugesuchverfahren ein Lärmschutzmassnahmen erforderlich.
- §9 Gestaltung / Materialisierung / Begrünung**
 1. Die Wohnbauten sind mit begrüntem Flachdächern auszuführen. Geneigte Dächer und Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Flachdächer der Eingangsportale werden nicht begrünt.
 2. Die Fassadenmaterialien der Wohnhäuser auf den Parzellen W1 - W4 und O1 - O5 sind Sichtbeton oder Verputz. Das Farb- und Materialkonzept ist mit dem Baugesuch anzulegen und zu bemerken. Die Genehmigungsbehörde kann ein Baugesuch ablehnen, wenn der vorgeschlagene Baukörper oder dessen Materialisierung den architektonischen Qualitäten der Gesamtbauauftrag gemäss Richtprojekt des Studienauftrags nicht entspricht.
 3. Die Grünflächen und der Stöckklimatplatz sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- §10 Meteorwasser**
 1. Das Dachwasser (nicht verschmutzte Abwasser) ist mit Retentionsmassnahmen in den Neumatikalan einzuleiten. Versiegelte Platzflächen, wie Wege, Plätze und Parkplätze sollen über die Schulter über eine biologische, aktive Bodenspaltung versickert werden und / oder über Rasengraben oder Rasenflächen mit Humusanteil, oberflächlich versickern. Wenn möglich sind die entsprechenden Retentionsmassnahmen mit naturnahen und gestalterischen oberirdischen Elementen auszubilden.
- §11 Bodenschutz**
 1. Ein Bodenschutzkonzept ist für alle Bauvorhaben im Gestaltungsplanimeter zu erstellen und einzuhalten. Es muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.
- §12 Lichtemissionen**
 1. Leuchten auf dem Stöckklimatplatz sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten. Zwischen 23.00 und 05.00 muss das Lichtvolumen um 50% reduziert werden.
- §13 Ausnahmen, Unklarheiten**
 1. Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verhindert werden, der zugrunde liegende Studienauftrag erhalten bleibt und die öffentlichen und schärferen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
 2. Bei Unklarheiten gilt das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt des "Studienauftrag Bebauung Stöckklimat" vom 7. Februar 2019 als Vorbild.
- §14 Inkrafttreten, Genehmigung**
 1. Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Gdubuch anzumerken.
- §15 Aufhebung bestehenden Rechts**
 1. Der bestehende Gestaltungsplan "Stöckklimat" mit Sonderbauvorschriften RRB 1901 vom 28. Juni 1994, wird mit In Kraft treten des Gestaltungsplans "Stöckklimat" aufgehoben.