

CHARLES BREITENSTEIN ARCHITEKT HTL

4707 DEITINGEN

BAHNHOFSTRASSE 114

TEL. 065 44 14 30

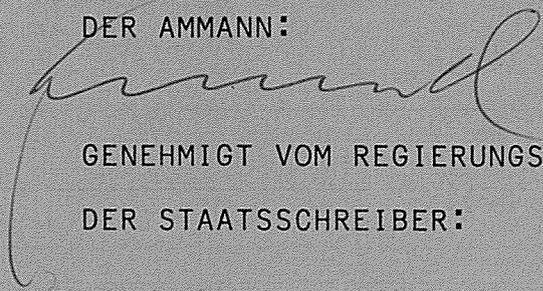
GESTALTUNGSPLAN "BAERNER"

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

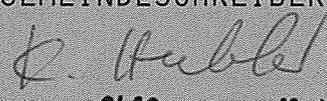
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 7. 2. 1991 BIS 8. 3. 1991

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM *10. Juli 1991*

DER AMMANN:



DER GEMEINDESCHREIBER:

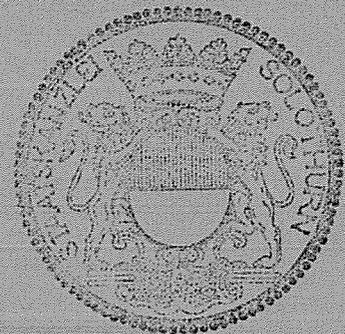


GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. *3483* VOM *19. 11. 1991*

DER STAATSSCHREIBER:

Dr. K. Fuchs

DEITINGEN, 23. JANUAR 1991



SONDERBAUVORSCHRIFTEN - Gestaltungsplan "Bärner"

1. Geltungsbereich: Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.
2. Stellung zu Bauordnung: Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Deitingen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.
3. Nutzung: Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe wie z.B. Coiffeurläden, etc, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.
4. Ausnützung: Die max. Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Im Baubereich C gilt eine maximale Ausnützung von 0.50.
5. Massvorschriften: Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauteile ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von Ziff. 6, nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist, soweit im Plan nicht ausgeschlossen, zulässig, sofern dadurch weder öffentliche, noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in den Grundzügen nicht verändert wird.
6. Kleinbauten: Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

7. Baufelder: Für die einzelnen Baufelder gelten die nachfolgenden Vorschriften:
- Baufeld A: 2-geschossige Reiheneinfamilienhäuser und unterirdische Auto-Einstellhalle.
- Baufeld B: 2-geschossige Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und eingeschossige Garagen
- Baufeld C: 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser.
8. Grenz- + Gebäudeabstände: Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitungen gesetzlicher Abstände, keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohngygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung etc) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.
9. Erschliessung: Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Hindernisse und Barrieren für Behinderte sind zu vermeiden.
10. Lärmschutz: Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe 11 gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 zugeteilt. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwert der LSV zu erbringen. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

11. Gemeinschaftsanlagen: Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen, wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und - Plätze und dgl. 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 Aparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
12. Abstellplätze: Die erforderliche Anzahl Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Für Velos wird in jeder Wohneinheit ein spezieller Raum vorgesehen.
13. Kehrrichtbeseitigung: Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Die Container-Standorte sind im Plan festgehalten.
14. Kompostierplatz: Es ist ein zentraler Kompostierplatz vorzusehen. Der definitive Standort wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
15. Dachfirstrichtung: Die Dachfirstrichtung für Wohnhäuser und Garagen ist im Plan festzuhalten.
16. Ausnahmen: Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige 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.
17. Inkrafttreten: Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Durch den Gemeinderat am 23. Januar 1991 zur öffentlichen Planauflage freigegeben.