

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## 1. Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die konsequente Trennung von grünem, verkehrsfreien Innenbereich und der peripheren Erschliessung. Das Vermeiden von Restflächen ermöglicht ein verdichtetes Bauen bei der die Privatsphäre im Innen- und im Aussenbereich geschützt wird, bei gleichzeitiger Wahrung weiträumiger Sichtverhältnissen.

Art und Anordnung der Baukörper sind sinngemäss zu beachten.

## 2. Der Geltungsbereich

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

## 3. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Deitingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## 4. Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe wie z.B. Coiffeurläden, etc, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

In allen Baufeldern sind Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser möglich. Der zentrale halböffentliche Bereich kann genutzt werden als; erweiterter Gartenbereich, Spielbereich, Erholungszone, Kommunikationszone. Er ist möglichst naturnah zu gestalten.

Die GB.-NR. 1097-1099,1047,1048 werden der Bauzone W2A zugeordnet.

## 5. Ausnützung

Es gilt eine maximale Ausnutzung von 0,45.

## 6. Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauteile ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziff. 7 - nicht überschritten werden. Auskragende Balkone dürfen die Baubereiche nicht überschreiten. Dächer dürfen 1.0 m über die Baubereiche hinausragen. 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.

## 7. Kleinbauten

Die Baubehörde kann im zentralen halböffentlichen Bereich eingeschossige Nebenbauten, die den Anwohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung dienen, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen zulassen.

## 8. Private Gartenbereiche, Vorgärten, Vor- und Abstellplätze

Einzelne unbewohnte, nicht beheizbare Kleinbauten wie Gerätehäuschen und Kleintierställe etc. von max. 20 m<sup>2</sup> Fläche sind zulässig.

## 9. Hauptausrichtung

In die Hauptausrichtungen sind Öffnungen uneingeschränkt möglich.

Sonst sind Öffnungen nur erlaubt, falls keine Einblicke in Hauptausrichtungen anderer Gebäude möglich sind. Balkone sind derart anzuordnen und evtl. mit Flügelwänden zu versehen, dass Einblicke in Hauptausrichtungen anderer Gebäude, die näher als 10.0 m stehen, nicht möglich sind.

Falls bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und allgemein bei Häusern, die mind. 3.0 m von der Parzellengrenze entfernt sind, eine geschlossene Gebäudefront gefordert wird, dürfen Öffnungen im Erdgeschoss angebracht werden. Der Nachbar hat das Recht, eine Sichtschutzwand von 2.0 m Höhe an die Parzellengrenze zu stellen.

## 10. Sichtschutz

Nebst der geschlossenen Gebäudefront dürfen Sichtschutzwände, Lebhage, Pergolen etc. bis zu einer Höhe von 2.0 m an die Parzellengrenze gestellt werden.

## 11. Grenz- und 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.

## 12. Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV.

## 13. Dachformen

Die maximale Dachneigung bei symmetrischen Satteldächern darf 45 Grad nicht überschreiten. Bei asymmetrischen Satteldächern darf der kürzere Schenkel max. 60 Grad sein, wobei der Winkel unter der First mindestens 90 Grad sein muss. Flachdächer sind erlaubt. Die Dachformen sind so zu integrieren und im Detail derart auszubilden, dass ein ganzheitliches Erscheinungsbild entstehen kann.

## 14. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichsten Aspekte des Konzeptes der Überbauung wie Schutz der Privatsphäre im Innen- und Aussenbereich, periphere Erschliessung des Verkehrs und durchgrünter Innenbereich erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## 16. Inkrafttreten

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