

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## 1. Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Trennung der Parzellen in einen halböffentlichen und einen privaten Teil. Die Gartenseite bildet den privaten Teil und dient als Ruhezone der Erholung. Eine Durchmischung der Zugänge und der privaten Gartenseite soll vermieden werden.  
Der Gestaltungsplan ermöglicht eine verdichtete Bauweise. Mit der Definition der Ausrichtung der Gebäude werden die Resträume nutzbar gemacht und damit aufgewertet.

## 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.

## 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 Geschosszahlen. 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. Anordnung

Art und Anordnung der Baukörper sind als Möglichkeit dargestellt und sinngemäss zu beachten.

## 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 Hauptausrichtung 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 die Häuser mind. 3.0 m von der Parzellengrenze entfernt sind, können alle Fassaden Öffnungen haben.

## 10. Sichtschutz

Nebst der geschlossenen Gebäudefront hat der Nachbar das Recht, Sichtschutzwände, Lebhage, Pergolen etc. bis zu einer Höhe von max. 2.0 m an die Parzellengrenze zu stellen.

## 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 wohngyienischen 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 KBR.

## 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. Die Dachformen sind so zu integrieren und im Detail derart auszubilden, dass ein ganzheitliches Erscheinungsbild entstehen kann.

## 14. Ausnahmen

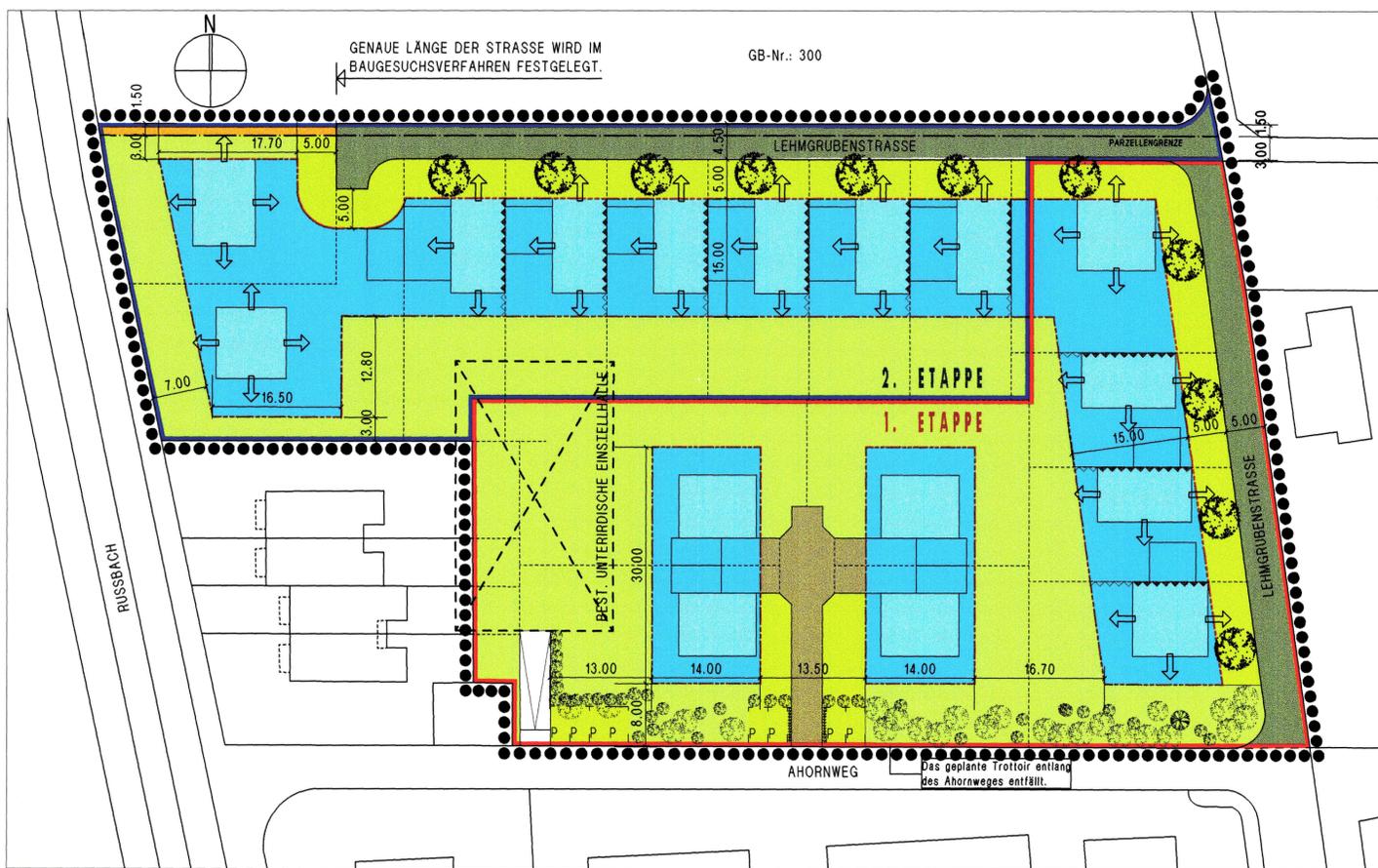
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichsten Aspekte des Konzeptes erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## 15. Etappierung

1. Etappe: kann nach Genehmigung GP durch Regierungsrat realisiert werden.
2. Etappe: kann realisiert werden, wenn mindestens 80% der 1. Etappe überbaut ist.

## 16. Inkrafttreten

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



EINWOHNERGEMEINDE DEITINGEN

KANTON SOLOTHURN

# GESTALTUNGSPLAN "RUSSBACH"

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN  
1:500

## LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- BAUFELD 2-geschossig  
Bestimmt die äusserste Lage einer Fassade, darf aber unterschritten werden
- ⇒ HAUPTAUSRICHTUNG
- GESCHLOSSENE GEBÄUDEFRONT  
Gebäudefront kann an Parzellengrenze gestellt werden, darf aber keine Öffnungen erhalten.
- GESCHLOSSENE GEBÄUDEFRONT  
Geschlossene Flügelwände im Bereich von Balkonen.
- ÖFFENTLICHE STRASSE  
Lehmgrubenstrasse ist neu eine Erschliessungsstrasse
- ÖFFENTLICHER FUSS- UND FAHRRADWEG
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG
- VORGARTEN, VOR- UND ABSTELLPLATZE
- PRIVATER GARTENBEREICH
- NIEDRIGSTÄMMIGE BÄUME/HECKEN  
Als Minimalbepflanzung (3.0 m breit) verbindlich, es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- BAUMBEPFLANZUNG  
Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden.
- BEST. UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE
- MÖGLICHE PARZELLIERUNG
- VORSCHLAG FÜR GEBÄUDE 2-geschossig

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 14. Mai 1999 BIS 14. Juni 1999

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 28. April 1999

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *U. K.* DER GEMEINDESCHREIBER: *U. K.*

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1856 VOM 28.9.1999

DER STAATSSCHREIBER: *B. K. Rahn*