

Geltungsbereich West, Schluchtmatt AG GBNR 1615

Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt im Geltungsbereich West die Erstellung einer gut ins Quartierbild eingegliederten Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf die geschützte Arbeitersiedlung "Elsässli".

Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
Die Ausführung von Bauten und Anlagen im Geltungsbereich West bedarf der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

Nutzung
Das erfasste Gebiet ist eine Wohnzone gemäss Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen.

Ausnutzung
Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.6. Sie ergibt sich nicht nur aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen sondern generell auch aufgrund der Möglichkeiten unter Berücksichtigung der allgemeinen gestalterischen Auflagen. Das Areal der Gemüsegärten oder Spielwiese kann in die Ausnutzungsziffer einberechnet werden.

Massvorschriften
Die maximale Ausmass ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Die Gebäudebreite von 10.5m kann, sofern eine wesentliche Verbesserung des Wohnungsgrundrisses erreicht wird, um max. 50 cm zu Lasten des Vorbaubereiches überschritten werden. Eine Unterschreitung der maximalen Ausmass ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

Kleinbauten
Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche für Nebenbauten zulassen.

Baubereiche
Bestehende Gebäude 2-geschossig, erhalten.
Baubereich 3-geschossig.
Vorbaubereich für Balkone, Lauben und Wintergärten.
Baubereich für eingeschossige Nebenbauten und Gemeinschaftsräume.
Baubereich für unterirdische Parkieranlagen.

Gestaltung im baubereich 3-geschossig
Zugelassen sind Satteldächer mit zusammenhängenden Dachflächen, Firstrichtung West-Ost. Dachaufbauten, Dachaufschüsse und Dachflächenfenster sind nicht zugelassen. Minimale Belichtungsöffnungen sind nur gleichseitig möglich. Der Ausbau eines Dachgeschosses ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Erschliessung
Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Bankgasse und ist nur im Bereich der bezeichneten Flächen zulässig.
Die Bankgasse ist verkehrsberuhigt - Tempo 30 - auszubilden.
Vorplätze, Zufahrt zu Parkanlagen.
Fussgängerbereich öffentlich.
Fussgängerbereich privat.

Lärmschutz, Empfindlichkeitsstufe ES II
Im Baugesuchverfahren ist der Nachweis für die Einhaltung der massgeblichen Lärm-Grenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe ES II (Wohnen) zu erbringen.

Gemeinschaftsanlagen
Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen 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 anzumelden. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

Gemeinschaftsanlagen
Gemüsegärten oder Spielwiese.

Abstellplätze
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBR.
Bereich für oberirdische Parkplätze entlang der Bankgasse. Die ober- und unterirdischen Parkplätze zusammen dürfen das erforderliche Minimum nach Paragraph 42 KBR höchstens 10% überschreiten.

Besucher
Bereich für Besucher-Parkplätze, mehrfach nutzbar zusammen mit Restaurant Widder und der Arbeitersiedlung "Elsässli".
Für Motor und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Bepflanzung
Allee Bankgasse mit einheimischen hochstämmigen Bäumen.
Einzelbäume hochstämmig, einheimisch.

Ausnahmen
Die Baukommission kann mit Einwilligung der kantonalen Denkmalpflege im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

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

EINWOHNERGEMEINDE DERENDINGEN

GESTALTUNGSPLAN

ARBEITERSIEDLUNG "ELSÄSSLI"

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KANTON SOLOTHURN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 19. DEZEMBER 1991 BIS 24. JANUAR 1992

GENERMIET VOM GEMEINDERAT AM 21. Nov. 1991 MIT RRB-NR. 124 VOM 14.04.1992

DER GEMEINDESCHREIBER:

DER STAATSSCHREIBER:

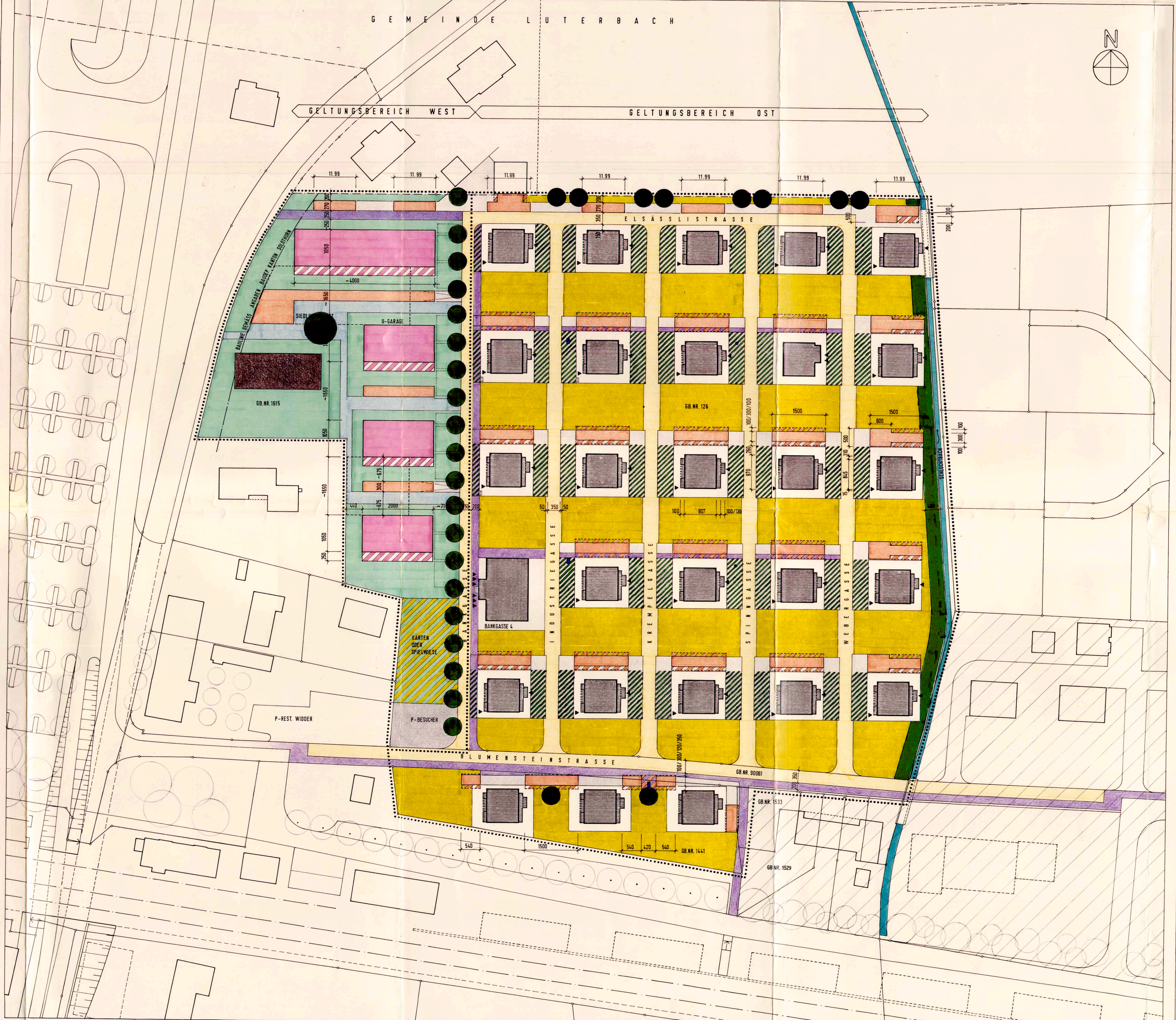
PLANVERFASSTER:

PL. NR. GEZEI. DATUM ÄNDERUNG

PIUS FLURY DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA

1 1A 23.4.1991

UNTERE STEINGRUBENSTR. 19 4500 SOLOTHURN



Geltungsbereich Ost, "Elsässli" GBNR 126, 90061, 1441

Einleitung
Von dem im Zonenplan (18.8.87) von der Genehmigung ausgenommenen Gebiet bleibt immer noch der östliche Teil mit Planungspflicht.

Zweck
Zweck des vorliegenden Gestaltungsplanes, Geltungsbereich Ost ist, die geschützte (RRB Nr. 2492 vom 14.8.1989) Arbeitersiedlung "Elsässli" in ihrer ursprünglichen Struktur und Eigenart und ihre bauliche Substanz zu erhalten, sowie die zukünftig notwendigen baulichen Eingriffe festzulegen und zu ordnen.

Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Bestehende Bauten
Nutzung
Zugelassen sind ausschliesslich Wohnungen, ausgenommen das Erdgeschoss des Hauses Bankgasse 4 für einen eventuellen Quartierladen, Kinderhort, Kindergarten oder für andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen.
Die Grundrisse sollen in ihrer ursprünglichen Struktur erhalten und weiterhin ablesbar bleiben. Die Wohnungen können dem Haustypus entsprechend wie folgt angeordnet werden:
- "Einsparungsbau" pro Geschoss eine Wohnung.
- "Doppelfamilienhaus" durch teilen des Hauses in der Firstachse.

Bewilligungspflicht
Sämtliche Umbau-, Renovations- und Unterhaltsarbeiten unterliegen einer erweiterten Bewilligungspflicht. Sie bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege.
Daneben fallen namentlich:
- Ausbau Dachgeschoss
- Bedachung und Dachaufschüsse.
- Fassadengestaltung in Material und Farbe, inkl. Fenster und Jalousien.
- An- und Ausbauten für Freisitze und Wintergärten.
Der Dachausbau ist möglich, unter Beibehaltung der bestehenden Dachkonstruktion und der bestehenden Fenster gleichseitig. Zusätzlich sind nur minimale Dachflächenfenster oder Dachgauben möglich.

Dachausbau
Bedachungsmaterial: Naturrote Tonziegel in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. Beim Erstellen eines Untersdaches sind die Ort- und Traufabschlüsse gemäss Details in Anhang auszuführen.

Fassaden
Die ursprüngliche Fassadengestaltung ist zu erhalten. Die farbliche Gestaltung orientiert sich am Befund der originalen Farbgebung.
Sanierungskonzept für Fenster und Jalousien gemäss Anhang (Innen angeschlagenes DV Fenster, aussen angeschlagener Vorfensterzinnen mit Jalousie).

Baubereich für eingeschossige Nebenbauten
Nutzung
Autogarage, Unterstand, Gartenhaus, Kleintierstall, Freisitz und Ähnliches.

Konstruktion
Ausführung in einheitlicher Grundkonstruktion gemäss Anhang. Trenn- und Abschlusswände können individuell in leichtbauweise ausgeführt werden.

Private Gärten
Die bestehenden Gärten sind als private Bereiche den bestehenden Wohnungen zuzuordnen und durch Zäune gemäss Anhang vom siedlungsöffentlichen Bereich abzutrennen. Ausserhalb des eingeschlossenen Baubereiches sind keine festen Nebenbauten gestattet.

Private Vorplätze
Sie bilden den unmittelbaren Vorbereich der Häuser und sind durch Belagefassungen deutlich zu kennzeichnen. Die vorhandenen sockelartigen Vorplätze sind zu erhalten.

Halböffentliche Vorplätze, Zufahrt, Parkierung
Sie liegen zwischen Strassenraum und Gebäude und dürfen nicht eingezäunt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden (Juraengel oder Kies) und mit Buntsteinen gegenüber der Fahrbahn bündig abzugrenzen.

Öffentliche Brunnen

Öffentliche Beleuchtung
Änderungen und Ergänzungen der öffentlichen Beleuchtung bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege.

Verkehrsberuhigte Strassen (Absicht Tempo 30)
Die bestehenden Erschliessungsstrassen (Elsässlistrasse, Bankgasse, Industriegasse, Krempelgasse, Spinnigasse, Webergasse) werden durch die halböffentlichen Vorplatzbereiche mit Baupflanzung teilweise redimensioniert. Auch die Blumensteinstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse auszubilden.

Fussgängerbereich öffentlich

Öffentliches Gewässer

Bepflanzung
Freihaltebereich für natürliche Bachuferbepflanzung, 4m breit. Als Ausnahme gemäss Paragraph 35 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind Bauten in den bezeichneten Baubereichen möglich.

Pappeln, bestehend und ergänzt.

Hochstämmige einheimische Bäume.

Bereich für hochstämmige Bäume auf halböffentlichen Hausvorplätzen.

Anhang
Die konstruktiven Details im Anhang stellen einen Leitfaden dar, in unverbindlicher Form.

Ausnahmen
Die Baukommission kann mit Einwilligung der kantonalen Denkmalpflege im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

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