ARP

51/10

GEMEINDE HEINRICHSWIL
KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN

GB.-NR. 59

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

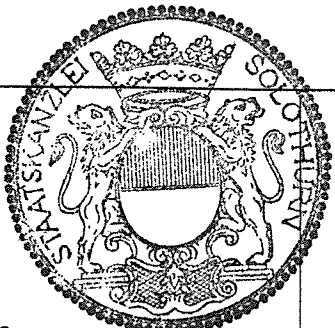
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 1.7.92 BIS 30.7.92

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 25.6.92

DER AMMANN:	GEMEINDESCHREIBERIN:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3006
VOM 15.09.92

DER STAATSSCHREIBER: Dr. K. Schwaller



VERFASSER:	DATUM:	ÄNDERUNGEN:
PETER MEIER ARCHITEKT HTL HAUPTSTRASSE 118 4566 OEKINGEN TEL. 065 / 35 60 58	20. JAN. 92	

Art. 1 ZWECK

Der Gestaltungsplan GB Nr. 59 bezweckt:

- durch das Ausscheiden von Baubereichen und die Festlegung der Erschliessung und der Freiflächen das Ueberbauungskonzept für die Parzelle GB Nr. 59 festzulegen.

- durch zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, zu schaffen.

- durch das Ausscheiden eines Bachareals die Voraussetzungen für die Renaturierung des eingedolten Baches zu schaffen.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

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

Art. 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die in der Baugesuchsphase gültigen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Heinrichswil, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 4 AUSNUETZUNG

Für die Berechnung der Ausnützung gelten die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Heinrichswil und das revidierte kant. BR.

Für die Ermittlung der Ausnützung kann die gesamte Landfläche innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden inkl. Bachareal.

Art. 5 BAUBEREICHE

Hochbauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen.

Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Vorschriften:

Baubereich A:
4 - 6 EFH / Wohnungen
Gebäudehöhe 6.00 m.
Dachneigung 35 - 42°.

Baubereich B:
3 - 4 Wohnungen
Gebäudehöhe 7.50 m.
Dachneigung 35 - 42°.

Baubereich C:
Im Baubereich C können Bauten für nicht störende Kleingewerbe erstellt werden. Wenn Verkaufsläden eingebaut werden, muss die Infrastruktur angepasst werden.

10 - 12 Wohnungen
Gebäudehöhe 7.50 m.
Dachneigung 35 - 42°.

Aufgrund der heute bestehenden unnatürlichen Terrainverläufe darf das Kellergeschoss mehr als 1.50 m hinausragen, das gleiche gilt für die Gebäudehöhe.

Baubereich D: 4 - 5 Wohnungen
Gebäudehöhe 7.50 m.
Dachneigung 35 - 42°.

Baubereich E: 3 EFH / Wohnungen
Gebäudehöhe 6.00 m.
Dachneigung 35 - 42°.

Bei Dachaufbauten kann ausnahmsweise die Kniewandhöhe 1.30 m betragen, ohne dass das Dachgeschoss in die Ausnützungsziffer einberechnet werden muss bezw. die Dachgeschossnutzung kann zusätzlich zur ordentlichen Ausnützungsziffer hinzugerechnet werden.
Die Gebäudehöhe kann im Bereich der Dachaufbauten um das Mass der maximal zulässigen Kniewandhöhe höher sein.

Anzahl Wohnungen: Baubereich A - E:

Maximum 30 Wohnungen.

Minimum 24 Wohnungen.

Art. 6 ETAPPIERUNG

Die Ueberbauung kann in Etappen ausgeführt werden.

Die unterirdische Einstellhalle muss nicht zwingend mit der 1. Bauetappe realisiert werden, sie muss jedoch spätestens nach der Ausführung von 12 Wohnungen realisiert werden. (Bei Beginn der 13. Wohnung.)

Art. 7 AUFFUELLUNGEN ABGRABUNGEN

Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Der natürliche bestehende Terrainverlauf soll beibehalten werden.
Da im Baubereich C der natürliche Terrainverlauf durch Abgrabungen und Aufschüttungen unterbrochen wurde, sind grössere Terrainanpassungen unumgänglich.
Diese sind bei Eingabe von Detailprojekten von der Baukommission festzulegen.

Art. 8 BACHAREAL

Das Bachareal wird mit dem Zweck ausgeschieden, den eingedolten Bach wieder offen zu führen und zu bepflanzen.
Die Gemeinde erwirbt nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes das Bachareal. Im Kaufvertrag ist die vorübergehende Nutzung zu regeln. Für die Wiederöffnung des Baches ist zu gegebener Zeit ein Gesuch beim Kant. Amt für Wasserwirtschaft einzureichen.

Das Bachareal ist so zu gestalten, dass die Wohnqualität nicht leidet.
Die Gestaltung des Bachareals muss vor der Ausführung mit dem Grundeigentümer besprochen werden.

Art. 9 ABSTELLPLAETZE

Die Besucherparkplätze werden oberirdisch erstellt.
Fest zugeteilte Abstellplätze für die Wohnungen werden unterirdisch erstellt.
Die Anzahl der Besucher- resp. festzugeteilten Parkplätze richtet sich nach den Anzahl Wohnungen bezw. den Bruttogeschossflächen.

Art. 10 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und Kinderspielplätze ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 11 KEHRICHTBESEITIGUNG

Die Kehrichtbeseitigung hat zentriert zu erfolgen.

Art. 12 INKRAFTTRETEN

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