



GB 407 Geeracker

Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften

Schaffhausen, 25. November 2010

Auftrag Nr.: 10004



Ingenieure & Planer SIA USIC

Mühlentalstrasse 28 CH-8200 Schaffhausen Tel. +++41-(0)52 630 13 00 Fax +++41-(0)52 630 13 50

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	3
Bauvorschriften	3
Schlussbestimmungen	5
Genehmigungsvermerke	6

Gestaltungsplan GB Nr. 407 Geeracker Dulliken

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Dulliken folgende mit dem Gestaltungsplan GB Nr. 407 Geeracker (Pläne WSP Nr. 1001-01 / 1002-01) verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Die Gemeinde Dulliken wünscht, dass auf dem Geeracker mit einer Fläche von 8'283 m² eine Überbauung von hoher Qualität entsteht.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung nach folgenden Grundprinzipien:

- Dem Abschluss gegenüber der Alten Landstrasse kommt aus Gründen der Dorfbildbetrachtung eine erhöhte Bedeutung zu.
- Innerhalb der Baufelder soll für private bauliche Vorhaben ein hoher planerischer Freiheitsgrad gewährleistet werden.
- Die Verkehrserschliessung mit einer Stichstrasse ab Raffellen soll mit möglichst geringer Asphaltfläche erfolgen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gelten für das gesamte Areal GB Nr. 407 Geeracker.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften und das Baureglement vom 01.01.2008 der Einwohnergemeinde Dulliken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Bauvorschriften

§ 4 Baufeld längs Alte Landstrasse

1. Zugelassen sind Wohnungen, nicht störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist die Nutzung durch das Sex-Gewerbe und verwandte Gewerbe.

Vorgegeben sind 4 Punkthäuser mit 3 Vollgeschossen über UG als Mehrfamilien- oder Einfamilienhäuser. Die Dächer sind als Flachdach auszubilden. Die auf den Plänen vorgegebene Lage kann in Richtung parallel zur Alten Landstrasse unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes der Gebäude um +/- 2 m verschoben werden. Der Grenzabstand zum Areal der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde beträgt 10 m.

Die maximalen Gebäudehöhen in M. ü. M. sind gemäss Gestaltungsplan verbindlich. Technische Aufbauten sind zu vermeiden.

2. Die vier Baukörper sind in Form- und Farb- und Materialgebung in verwandtschaftlichen Typologien zu erstellen. Die Anforderungen gemäss KBV 63² sind im erhöhten Mass zu erfüllen.

3. Längs der Alten Landstrasse ist eine Stützmauer mit einem maximalen Höhenunterschied zum Trottoir von 150 cm zu erstellen. Zwischen Trottoir und Stützmauer ist Raum für eine Begrünung des Mauerwerkes vorzusehen. Die Ausgestaltung der Stützmauer hat mural zu erfolgen. Es sind keine grossformatigen Quadermauern oder Elementmauern erlaubt. Die hinterliegenden Vorgärten sind horizontal anzulegen.
4. Für die Parkierung wird eine zentrale Einstellhalle mit Ein- und Ausfahrt auf die Alte Landstrasse vorgeschrieben. Im Übrigen wird die Stützmauer nur durch die Zugänge zu je 2 Baufeldern unterbrochen. Zur Sicherstellung der Übersichtlichkeit der Ausfahrt sind die einschlägigen VSS-Normen zu berücksichtigen.
5. Die ausgeschiedenen Grundflächen gelten als bebaubare Fläche (4 x 12 Meter x 12 Meter). In der Gartenanlage sind Fahrnisbauten bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Punkthaus, ohne Anrechnung an die Überbauungsziffer, erlaubt. Für die vier Baufelder ist die bebaubare Grundfigur beschränkt. Die Differenz zu einer Überbauungsziffer von 25% kann in die anderen Baufelder übertragen werden.
6. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 40 %. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen kann pro Baum 20 m² Grünfläche kompensiert werden.

§ 5 Mittleres Baufeld

1. Zugelassen sind Wohnungen, nicht störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist die Nutzung durch das Sex-Gewerbe und verwandte Gewerbe.
2. In diesem Baufeld sind freistehende Einfamilienhäuser, Reihen-, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser, mit maximal 2 Vollgeschossen und 1 Attikageschoss zugelassen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
Attikaaufbauten sind gemäss KBV §17 bis abs. 3 zu errichten.
3. Innerhalb des Baufeldes gilt eine Ueberbauungsziffer von maximal 25%. Als Grundlage für die Berechnung gilt die künftige Gesamtgrösse einer Parzelle. Ein Übertrag auf andere Parzellen ist möglich.
Fahrnisbauten bis zu einer Grundfläche von 5 m² zählen nicht zur Überbauungsziffer.
4. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 40 %, unter Anrechnung der Grün- und Freihalteflächen innerhalb der einzelnen Bauparzellen.
5. Die gebauten Höhen der Gebäudevolumina (Firsthöhen oder o. K. Attika / höchster Gebäudepunkt) in M. ü. M. sind gemäss Gestaltungsplan verbindlich. Eine Überschreitung bis 50 cm ist in begründeten Fällen möglich. Technische Aufbauten sind zu vermeiden.
6. Die Erschliessung erfolgt von der neuen Stichstrasse.
7. Zwischen den Baufeldern „Alte Landstrasse“ und mittlerem Baufeld ist ein Stützwerk mit Mauerkronenhöhe gemäss Gestaltungsplan zu erstellen.
Die Ausgestaltung der Stützmauer hat mural zu erfolgen. Es sind keine grossformatigen Quadermauern oder Elementmauern erlaubt.

§ 6 Südliches (oberes Baufeld)

1. Zugelassen sind Wohnungen, nicht störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist die Nutzung durch das Sex-Gewerbe und verwandte Gewerbe.
2. In diesem Baufeld sind freistehende Einfamilienhäuser, Reihen-, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser, mit maximal 2 Vollgeschossen und 1 Attikageschoss zugelassen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
Attikaaufbauten sind gemäss KBV §17 bis abs. 3 zu errichten.
3. Innerhalb des Baufeldes gilt eine Ueberbauungsziffer von maximal 25%. Als Grundlage für die Berechnung gilt die künftige Gesamtgrösse einer Parzelle. Ein Übertrag auf andere Parzellen ist möglich.
Fahrnisbauten bis zu einer Grundfläche von 5 m² zählen nicht zur Überbauungsziffer.

4. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 40 %, unter Anrechnung der Grün- und Freihalteflächen innerhalb der einzelnen Bauparzellen.
5. Die gebauten Höhen der Gebäudevolumina (Firsthöhen oder o. K. Attika / höchster Gebäudepunkt) in M. ü. M. sind gemäss Gestaltungsplan verbindlich. Eine Überschreitung bis 50 cm ist in begründeten Fällen möglich. Technische Aufbauten sind zu vermeiden.
6. Die Erschliessung erfolgt von der neuen Stichstrasse.
7. Der südliche Abschluss des oberen Baufeldes ist mit einem Stützwerk mit Mauerkronenhöhe gemäss Gestaltungsplan zu erstellen.

Die Ausgestaltung der Stützmauer hat mural zu erfolgen. Es sind keine grossformatigen Quadermauern oder Elementmauern erlaubt.

§ 7 Verkehrserschliessung

1. Das Baufeld längs der Alten Landstrasse wird von dieser her erschlossen.
2. Das mittlere und das südliche (obere) Baufeld werden durch den Ausbau Raffellen und einer davon abzweigenden neuen Stichstrasse erschlossen

§ 8 Gemeinschaftliche Entsorgungsanlagen

1. Allfällige Entsorgungs- oder Bereitstellungsflächen werden im Rahmen der Baubewilligung behandelt.

§ 9 Parzellierung

1. Die Parzellierung muss der Gemeinde zur Prüfung der Überbauungsziffer vorgelegt werden.

Schlussbestimmungen

§ 9 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundprinzipien und der Zweck der Überbauung gemäss § 1 erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Fahrnisbauten dürfen im Rahmen des Baugesetzes ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

§ 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

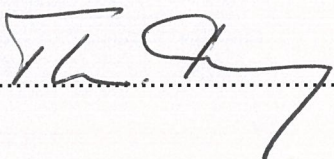
Genehmigungsvermerke:

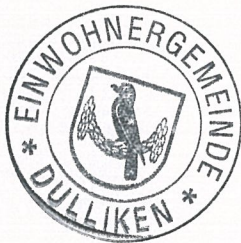
Öffentliche Auflage vom 7. Januar 2011 bis 5. Februar 2011

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Dulliken

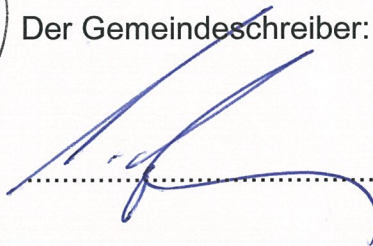
Dulliken, den 7. März 2011

Der Gemeindepräsident:


.....



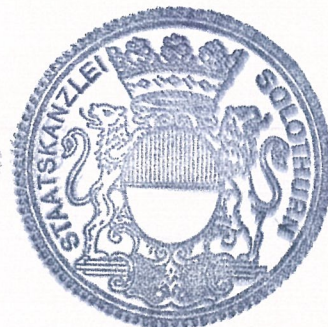
Der Gemeindeschreiber:


.....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn

Gemäss RRB Nr. 2200 vom 24.10.2011

Publiziert im Amtsblatt Nr. 45 vom 5.12.11



Der Staatsschreiber:


.....