

Quartierplanung Glasacker

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Ausnutzungsziffer AZ = 0.7 inkl. Bonus

M 1:500

Plan Nr. 647-1

Datum: 15. Januar 1985

Planungsgruppe Glasacker Dulliken

Hager + Eicher 4658 Daniken
 Peter Zeller 4657 Dulliken
 Anton Amori 5035 Untereinfelden

Geschäftsstelle bei Hager + Eicher
 Gemeindehaus 4658 Daniken 062 65 19 88

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken genehmigt durch Beschluss vom 4. März 1985

Amman: *[Signature]* Gemeindefreier *[Signature]*

Öffentliche Auflage vom 17. Jan. 1985 bis 18. Feb. 1985

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1737 genehmigt

Solothurn, den 18. Juli 1985

Der Staatsrat *[Signature]*



Legende

- Bestehende Bauten
- Abgrenzung Gestaltungsplan
- Abgrenzung Umzonung
- W3
- Hausbaulinie, 1.0m Zuschlag
- Öffentliche Strassen mit Trottoir
- Projektierte Bauten, 3-Geschossig und voll ausgebautem Dachgeschoss
- Projektierte Bauten, 2-Geschossig und voll ausgebautem Dachgeschoss
- Tiefgarage, unterirdisch
- Zufahrt Tiefgarage
- Notzufahrt
- Hauszugänge
- Autoparkplätze
- Containerplätze (je 2x800ltr)
- Grünflächen
- genutzte Flächen (befestigte Böden, Spielgeräte)
- Wildgärten
- Familiengärten
- Wasser
- Mopedparkplätze

Legende der Baukörper

Haus 1	3G+DG	8Whg	
Haus 2	3G+DG	8Whg	
Haus 3	3G+DG	8Whg	
Haus 4	3G+DG	8Whg	DG 2/3 ausgebaut
Haus 5	3G+DG	7Whg	
Haus 6	3G+DG	7Whg	
Haus 7	3G+DG	8Whg	
Haus 8	3G+DG	7Whg	
Haus 9	2G+DG	6Whg	
Haus 10	2G+DG	6Whg	
			= Total 73Whg

Parkplätze

Oberirdisch	24
Unterirdisch	73

Ausnutzungsberechnung

GB 457
 Grundfläche 5125 m²
 Grundfläche exkl. Strassenareal (Glasackerstrasse) 4286 m²
 zul. Bruttogeschossfläche 3000 m²
 projektierte Geschossfläche:
 Haus 7: 3 x 254 m² + 209 m² = 971 m²
 Haus 8: 3 x 170 m² + 140 m² = 650 m²
 Haus 9: 2 x 254 m² + 209 m² = 717 m²
 Haus 10: 2 x 237 m² + 188 m² = 662 m²
 3'000 m²

GB 460
 Grundfläche 1895 m²
 zul. Bruttogeschossfläche 1895 m²
 projektierte Geschossfläche:
 Haus 1: 3 x 254 m² + 1x165 m² = 927 m²
 Haus 2: 3 x 225 m² + 1x140 m² = 859 m²
 1'786 m²

Bemerkungen:
 Haus 1: reduziertes DG
 Nutzungstransfer von GB 461:
 $\frac{1786 - 1327}{0.70} = 656 \text{ m}^2$

GB 458 + GB 461
 Grundfläche 3221 m² + 1909 m² = 5'130 m²
 zul. Bruttogeschossfläche 3591 m²
 projektierte Geschossfläche:
 zu Gunsten Haus 2
 Haus 3: 3 x 225 m² + 184 m² = 859 m²
 Haus 4: 3 x 254 m² + 209 m² = 971 m²
 Haus 5: 3 x 170 m² + 140 m² = 650 m²
 Haus 6: 3 x 170 m² + 140 m² = 650 m²
 3'589 m²

Sonderbauvorschriften

1. Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Hausbaulinie überbaut werden. Unterirdische Bauten sind gemäss § 22 Abs. 6 KBR zu gestalten.
2. In Spielplätze integrierte eingeschossige überdeckte Spielflächen, die der Allgemeinheit dienen, können ausserhalb der Hausbaulinien erstellt werden und müssen nicht in die AZ-Berechnung miteinbezogen werden. Ihre Lage und Gestaltung werden im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen im Baugesuchsverfahren festgelegt. Dasselbe gilt für Aufenthalts- und Spielräume gemäss § 41 KBR.
3. Die Grundrissformen der im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäude gelten als Richtformen. Sie dürfen in ihrem Verhältnis nicht wesentlich verändert werden.
4. Dachform: Giebelhäuser, Dachneigung ca. 40°, beidseitig gleich. Bedachungsmaterial: Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
5. Pro Wohnung sind 1.3 Parkplätze zu erstellen. Die Bau- und Werkkommission kann diese im Bedarfsfalle auf 1.5 Parkplätze pro Wohnung erhöhen. Pro Wohnung ist ein Tiefgarage in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Tiefgarage ist bei der Realisierung des ersten Hauses zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren kann die Tiefgarage entsprechend der Arealüberbauung in Etappen gebaut werden. Die Abluft der Tiefgarage ist über das Dach des höchsten Gebäudes abzuführen.
6. Der Weg zu Haus 3 + 4 ist für absolut notwendige Transporte und als Notzufahrt auszugestalten.
7. Die gesamte Fläche der Kinderspielplätze hat mindestens 1'600 m² zu betragen. Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
8. Die Richtpläne für Wohnungsgrundrisse, Fassaden und Gebäudeschnitt und Freiflächengestaltung haben informativen Charakter und sind sinngemäss anzuzuwenden.
9. Soweit diese Bestimmungen nichts anderes festlegen, gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Dulliken und die kantonale Baugesetzgebung.
10. Zum Zwecke einer besseren Gestaltung kann die Bau- und Werkkommission im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen gestatten, wenn keine öffentlichen oder achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden und die maximale Bruttogeschossfläche sowie die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten werden.

11. Die Zufahrt zum Parkplatz NORD-WEST mit NOT-Zufahrt ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit mit der Zufahrt GB 1498 zusammenzulegen. Die Dienstbarkeiten, mit Grundbucheintrag, sind mit dem Baugesuch Haus 1 - 4 der Baukommission einzureichen § 104 BG.

- I Die Erschliessungsanlagen (Glasackerstrasse, Kanalisation von Schacht Nr. 20 bis Nr. 7 gemäss GPK und Wasserleitungsverbindung NW 100 mm alte Landstrasse bis Neumattstrasse) sind gemäss §§ 263, 101, 115 BG und §§ 21 + 22 ER zu erstellen, zu Lasten der Grundeigentümer von GB 403, 457, 458, 460, 461.
- II Für die Erstellung der Bauten auf GB 460 ist ab GB 461 eine Fläche von 656 m² zu erwerben (Nutzungstransfer).
- III Tiefgarage: Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden im Verhältnis der zu erstellenden Wohnungen pro Grundstück auf die einzelnen Grundstücke verteilt.
- IV Kinderspielplätze und Freiflächengestaltung: Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden im Verhältnis der zu erstellenden Wohnungen pro Grundstück auf die einzelnen Grundstücke verteilt.
- V Der Plan mit Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken. Die Belastung gilt für die Parzellen GB Nr. 457, 458, 460, 461.

Die beteiligten Grundeigentümer:

- Grundstück GB Nr. 457, Peter Kiefer, Starrkirch Dulliken, den Unterschrift:
- Grundstück GB Nr. 458, Emma Domeisen - Frey, Oberuzwil Dulliken, den Unterschrift:
- Grundstück GB Nr. 460, Erbengemeinschaft E. Troller Dulliken, den Unterschriften:
- Grundstück GB Nr. 461, Erben des Büchler Emil, 1854, von Starrkirch Dulliken, den Unterschriften: