

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Zonenänderung

Um die im § 1 beschriebene Wohn- und Siedlungsqualität zu erreichen ist eine Änderung der Wohnzone W4 in W2 notwendig und mit diesem Gestaltungsplan in Rechtskraft zu setzen (siehe Zonenänderung W4 in W2 Bielacker).

§ 3 Geltungsbereich

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

§ 4 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Dulliken und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Nutzung / Ausnützungsziffer

Das vom Plan erfasste Gebiet ist neu Wohnzone W2. Es gilt die Ausnützungsziffer 0.40. Zugelassen sind Wohnbauten die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören. Es gilt ein Ausnützungsbonus von max. 20 % (§ 39 KBV).

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Gebäudemassen und aus den in der W2 vorgeschriebenen Geschosshöhen. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 7 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan fest gelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Gestaltung

Die Gestaltung der Bauten ist wie folgt festgelegt:

- Giebelhöfen, Dachneigung einheitlich max. 45°, beidseitig gleich
- Firstrichtung gemäss Plan
- Das Bedachungsmaterial, die Farbgebung und die Umgebungsgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung 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) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend F 90 auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans sind alle Erschliessungsanlagen und Grünabstände auf Kosten der Bauherrschaft, resp. den Grundeigentümern der Überbauung „Bielacker“ zu erstellen und zu unterhalten. Die Zu- und Wegfahrt muss über die Bielackerstrasse erfolgen. Die Signalisation ist in die neue Grünabstände zwischen dem Radweg und der projektierten Erschliessungsstrasse zu stellen.

§ 11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist der Empfindlichkeitsstufe II (Süd) und III (Nord), gemäss dem Plan über Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 26. April 1994, zugeteilt. Im Zeitpunkt der Baueingabe ist für die Überbauung der Nachweis über die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes mittels Lärmschutzgutachten zu erbringen. Allfällig notwendigen Schallschutzmassnahmen sind zu treffen.

§ 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 13 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze richten sich nach § 42 der Kantonalen Bauverordnung (KBV). Diese werden im Baugesuchverfahren festgelegt. Der Besucherparkplatz (P) zur jeweiligen Wohneinheit ist im Plan verbindlich festgelegt.

§ 14 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist ein abgeschirmter zentraler Platz einzurichten welcher über die Bielacker- oder Bodenackerstrasse angefahren werden kann. Der genaue Standort ist im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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.

§ 16 Inkrafttreten

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