

GESTALTUNGSPLAN RAMELEN GB NR 2272 1:500

mit Sonderbauvorschriften

- LEGENDE:**
- Geltungsbereich
 - Baubereich 2G
 - Nebenbauten 1G
 - Unterirdische Gebäude (Autoeinstellhalle)
 - Baulinie
 - Erschliessungsstrasse
 - Erschliessung privat
 - Zu-/ Wegfahrt zur Einstellhalle
 - Parkierung oberirdisch
 - Container/Kompostanlage
 - Fussweg
 - Grünflächen (Bepflanzung richtplanmässig)
 - hochstämmige Bäume richtplanmässig

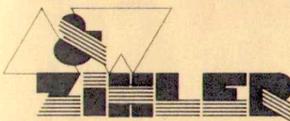
Öffentliche Auflage vom 12.6.1992 bis 13.7.1992

Genehmigt vom Gemeinderat am 15.7.1992

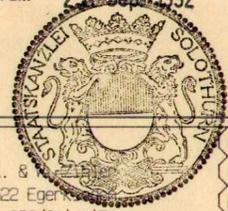
der Ammann: W. Wick der Gemeindeschreiber: J. Bathy

Genehmigt vom Regierungsrat mit FRB Nr. 3112 vom 22. Sep. 1992

der Staatsschreiber: Dr. K. Fehrschauer



Architekten & Planer: A. & Bachmattstrasse 708; 4622 Egerkingen
Tel: 062/61'44'33; Fax: 062/61'44'74



PLAN-NR.:	03/92
GEZ.:	AZ
DATUM:	06.05.92
FORMAT:	42/60
REV.:	1.06.92

Gestützt auf § 14 des kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen für das im Plan bezeichnete Gebiet auf der Parzelle GB. Nr. 2272 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

Artikel 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Insbesondere soll er eine als Siedlungsabschluss erkennbare Überbauung sichern.

Artikel 2 Geltungsbereich

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

Artikel 3 Stellung zur Bauordnung

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

Artikel 4 Nutzung/Ausnutzungsziffer

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.5 und ergibt eine max. Bruttogeschossfläche von 1844 m². Das Gestaltungsplangebiet ist in zwei Sektoren geteilt; im Süden Sektor A, im Norden Sektor B. Im Sektor A sind nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Sektor B sind Wohnbauten zulässig. Stille Gewerbebetriebe (Büros, Praxen etc.) sind zulässig, wenn genügend Abstellplätze nachgewiesen werden können.

Artikel 5 Baubereiche

Die Hoch- und Tiefbauten haben innerhalb der entsprechenden Baubereiche zu liegen. Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäuelängen/-tiefen) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von Artikel 6 nicht unterschritten werden. Die Fassaden dürfen bis an die Baubereichsline gestellt werden. Für vorspringende Bauteile gilt § 48 des kant. Baureglementes.

Artikel 6 Kleinbauten

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

Artikel 7 Baubereichs- und Gestaltungsvorschriften

Grundsätzlich sind die Baugestaltung und die Materialien freigestellt, wobei folgende Grundsätze zu berücksichtigen sind:

Steildächer sind mit Ziegeln einzudecken. Fassadenmaterial und Farbgebung sind von Gemeinderat und Baukommission zu genehmigen.

Für die einzelnen Baubereiche gelten im speziellen folgende Vorschriften:

Baubereich A: Zulässig ist ein Autounterstand, der als baulicher Schallschutz dient.

Baubereich B: Dachform Satteldach symmetrisch 35-45° Firstrichtung parallel zum Hang oder Flachdach.

Baubereich C: Dachform Satteldach symmetrisch Firstrichtung parallel zum Hang. 35-45°

Artikel 8 Erschliessung

Die Fahrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Gebiete zulässig. Innerhalb der Sektoren A + B sind alle Privatererschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Die im Plan festgelegten Fussgängerflächen sind öffentlich zugänglich. Der Belag ist wasserundurchlässig auszuführen (Verbundsteine etc.). Der Fussweg entlang der Ramelenstrasse ist im Grundbuch als öffentliches Fusswegrecht anzumerken. Der Unterhalt für die Fussgängerflächen gehen zulasten der Eigentümer.

Artikel 9 Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Die Abstellplätze sind soweit möglich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche zulässig. Parkfelder sind wasserundurchlässig auszuführen (Verbundsteine etc.). Für Fahrräder und Motorfahräder müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

Artikel 10 Bepflanzung

Die Anzahl und Anordnung der Bäume gemäss Plan ist im wesentlichen einzuhalten. Die im Plan dargestellten Grünflächen entlang der Ramelenstrasse dienen zur gestalterischen Trennung zwischen Strassen- und Fussgängerbereichen. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden.

Artikel 11 Lärmschutz

Sektor A wird der Empfindlichkeitsstufe III, Sektor B der Empfindlichkeitsstufe II gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.86 zugeteilt. Die Strassen- und Schiesslärmberechnungen sind Bestandteil dieses Gestaltungsplanes. Der Autounterstand im Baubereich A ist als Schallschutzmassnahme vor Bezug der ersten Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben fertigzustellen. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Es sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

Artikel 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Gemeinschaftsräume/-plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Jedes Wohngebäude hat einen Gemeinschaftsraum von mindestens 12 m² zu enthalten.

Artikel 13 Kehrrichtbeseitigung/Kompostanlage

Die Kehrrichtbeseitigung und Kompostierung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container/Kompostbehälter vorzusehen.

Artikel 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Artikel 15 Inkrafttreten

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

