103/18

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde Obererlinsbach

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

"MÜHLEMATT"

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 903 genehmigt.
Solothurn, den 22. MÄRZ 1994
Der Staatsschreiber:
Dr. K. Fluri

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

X-375/Sonderbau/1
Muri, 24. September 1993 $-res

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zweck	Art. 1	Der Gestaltungsplan "Mühlematt" bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.
Geltungsbereich	Art. 2	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch den Perimeter "Geltungsbereich" gekennzeichnete Gebiet.
Stellung zur Bauordnung	Art. 3	Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Obererlinsbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
Nutzungsart	Art. 4	Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Obererlinsbach.
Ausnützung	Art. 5	Die maximale Ausnützung wird durch das im Gestaltungsplan festgelegte maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten begrenzt.
Massvorschriften	Art. 6	Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Gebäudehöhen. Diese dürfen nicht überschritten werden.
Richtprojekt	Art. 7	Das Richtprojekt ist für das Siedlungskonzept, die Struktur der Überbauung und für die architektonische Gestaltung wegleitend. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen vom Richtprojekt bewilligen, wenn dadurch das Konzept der Siedlung nicht beeinträchtig wird.

Baubereiche	Art. 8	Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien festgelegten Baubereiche erstellt werden.
Baubereich Hauptgebäude	Art. 9	Die Gebäudelängen werden durch die, mit Hausbaulinien bestimmten Baubereichen der Hauptgebäude, in welchen die geschlossene Bauweise gilt, festgelegt.
Baubereich Balkone und Wintergärten	Art. 10	In den Baubereichen für Balkone und Wintergärten sind 1- bis 3-geschossige Anbauten gemäss Richtprojekt für Balkone und Wintergärten gestattet.
Baubereich offen Treppenanlagen, Balkone und Rankgerüste	Art. 11	In den Baubereichen für offene Treppenanlagen, Balkone und Rankgerüste sind 1- bis 3-geschossige Anbauten gemäss Richtprojekt für Hauseingänge gestattet.
Baubereich Einstellhalle	Art. 12	In den Baubereichen für Einstellhallen sind diese innerhalb der maximalen Ausmasse gemäss Gestaltungsplan unter- und oberirdisch als gemeinsame Anlagen zu erstellen.
Gestaltung	Art. 13	Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt wegleitend (siehe auch Art. 7). Wo dieses im Widerspruch zu den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes zur Baugestaltung steht, gelten die Vorgaben des Richtprojektes. Die Materialwahl und Farbgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen oder durch die Baukommission separat genehmigen zu lassen.
Flachdachgestaltung	Art. 14	Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer auf Hauptbauten sind, soweit nicht im Gestaltungsplan besonders geregelt, extensiv zu begrünen.
Geschosszahl	Art. 15	Innerhalb des durch den Gestaltungsplan festgelegten Gebäudevolumens ist die Geschosszahl frei.

Höhenkoten	Art. 16	Die im Gestaltungsplan eingetragenen Höhenkoten für die Dächer dürfen nicht überschritten werden. Sie bezeichnen die höchste Stelle des Daches, also in der Regel oberkant Dachrand. Technische Dachaufbauten dürfen diese Koten überragen.
Erschliessung	Art. 17	Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten. Für die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung ist das bestehende Wegrecht anzupassen.
Lärmschutz	Art. 18	Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.
Privater Aussenbereich	Art. 19	In den privaten Aussenbereichen sind neben der Gartengestaltung private Sitzplatzgestaltungen gestattet. Auf der Südseite der Gebäude sind bis auf eine Distanz von 4 m von der Fassade weg Sichtschutzwände und Hecken mit einer max. Höhe von 1.80 m erlaubt. Sie dürfen auf die Grundstücksgrenze gestellt werden, wobei die maximale Höhe ab tiefergelegenem Sitzplatzniveau gemessen wird. Für den privaten Aussenbereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht die Gestaltungsfreiheit.
Gemeinschaftlicher Grünbereich	Art. 20	Im gemeinschaftlichen Grünbereich gilt ein Bauverbot von An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreien Bauten wie Gartensitzplätze, Fahrradunterstände, Ställe, Gehege und dgl. Anpflanzung von Niederhecken und Hochstammbäumen sind nur, wo im Gestaltungsplan und im Richtprojekt vorgesehen, zugelassen.

Familiengärten	Art. 21	Im Bereich für Familiengärten gilt ein generelles Bauverbot.
Umgebungsgestaltung	Art. 22	Für die Gestaltung der Strassen, Wege, Plätze und gemeinschaftlichen Aussenräume ist das Richtprojekt massgebend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird mit dem Plan der Freiflächengestaltung gemäss Art. 6 Kantonale Bauverordnung die definitive Gestaltung der Aussenräume festgelegt.
Gemeinschaftsanlagen	Art. 23	Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsräume, Spielfelder und dgl. ist zu dulden. Die Aufenthaltsräume dürfen nicht wirtschaftlich genutzt oder vermietet werden. 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.
Abstellplätze	Art. 24	Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 Kantonale Bauverordnung. Die Besucherparkplätze dürfen weder vermietet noch den Bewohnern fest zugeteilt werden. Für Zweiräder müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
Kehrichtbeseitigung	Art. 25	Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.
Etappierung	Art. 26	Die Realisierung der Überbauung kann als Ganzes oder in Etappen ausgeführt werden. Eine Bauetappe muss mindestens einen Baubereich für Hauptgebäude umfassen.

Ausnahmen	Art. 27	Die Baukommission kann unter Vorbehalt von Art. 7 im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.
Inkrafttreten	Art. 28	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.