

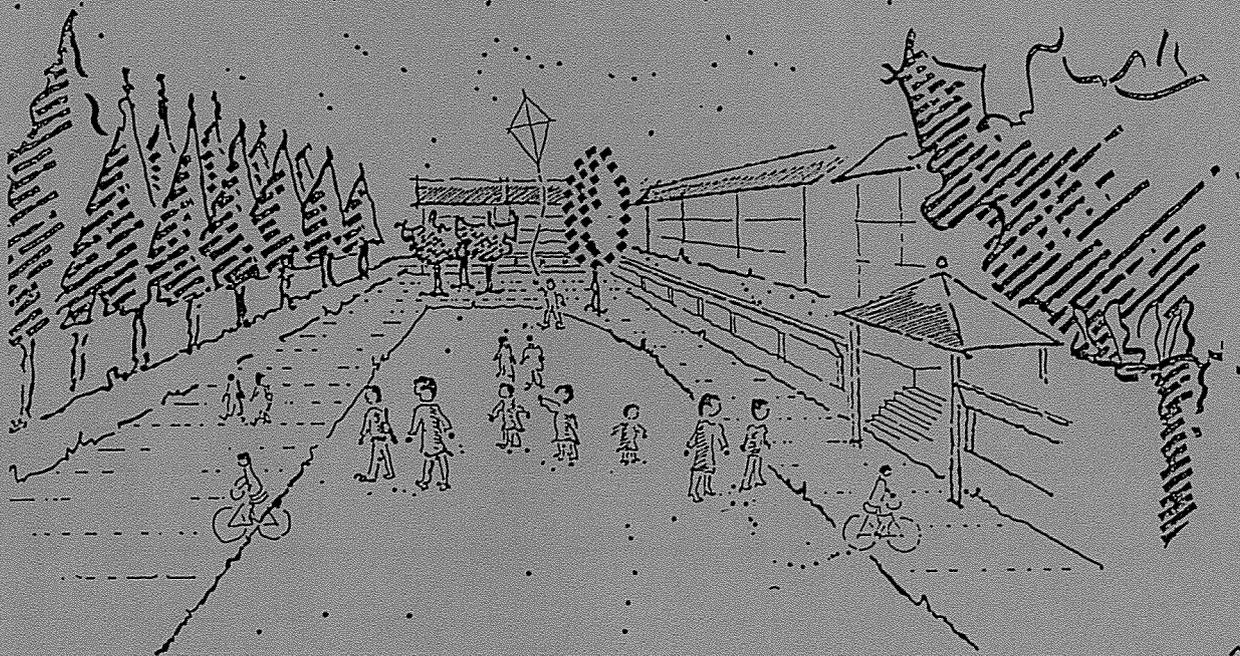
86/47

GEMEINDE FULENBACH

Gestaltungsplan Stöckler

Erläuternder Kurzbericht

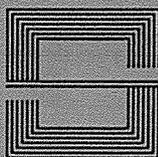
Sonderbauvorschriften



Auflageexemplar

PLANTEAM S AG SOLOTHURN

Dornacherplatz 17 · 4501 Solothurn
Telefon 065 - 22 42 44



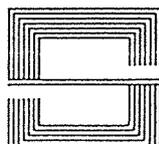
HU. Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
K. Gilgen dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP
A. Oberholzer lic. phil. I

GEMEINDE FULENBACH

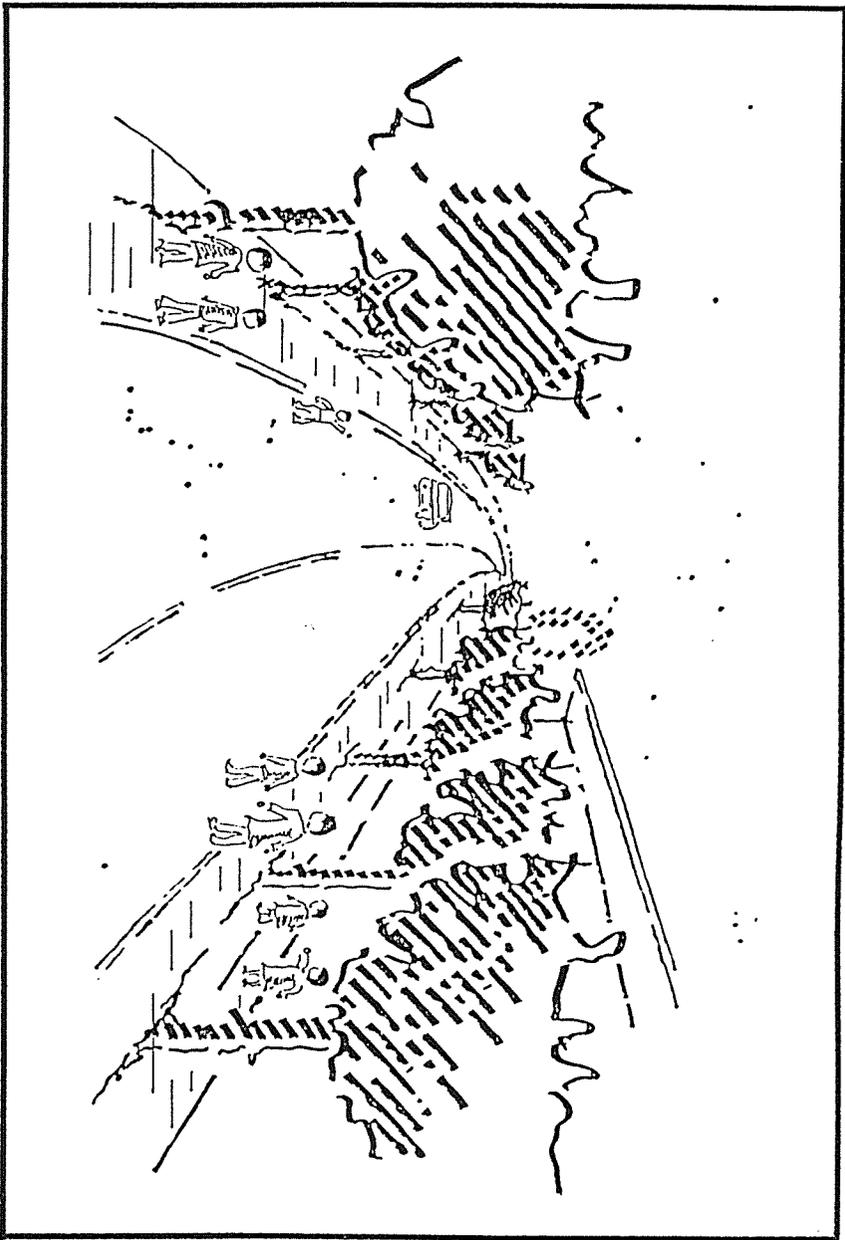
Gestaltungsplan Stöckler

Erläuternder Kurzbericht

Sonderbauvorschriften



ERLAUTERNDER KURZBERICHT



1. AUSGANGSLAGE

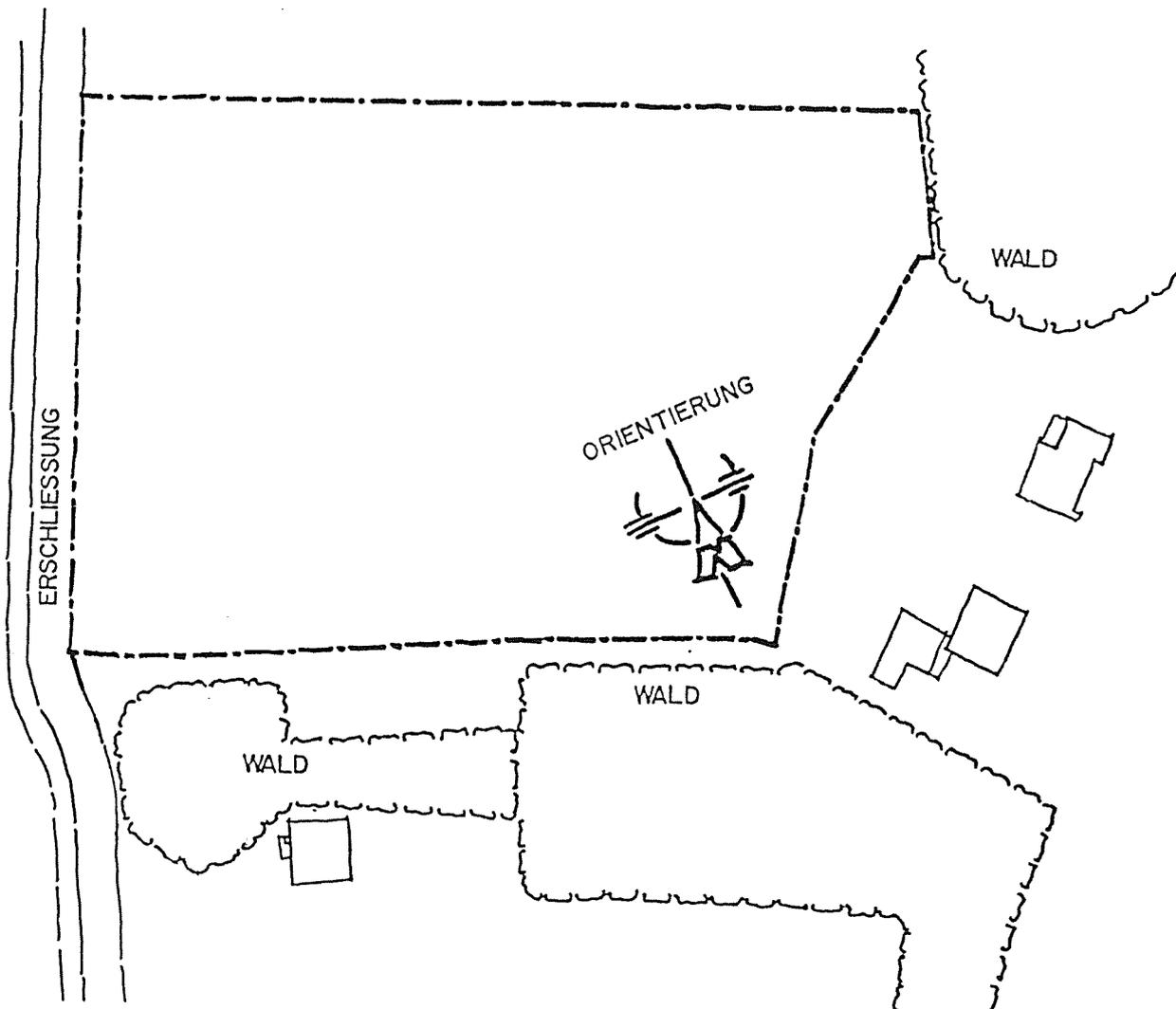
Der Zonenplan der Gemeinde Fulenbach sah für das Areal Stöckler eine Bebauung nach den Vorschriften der Wohnzone W3 (2. Etappe) vor.

Ein Gestaltungsplan für dieses Gebiet drängte sich vor allem wegen der Grösse des Areals (ca 8'500 m²) auf.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes galt es insbesondere der Orientierung Beachtung zu schenken und den umgebenden Wald in das Siedlungskonzept einzubeziehen.

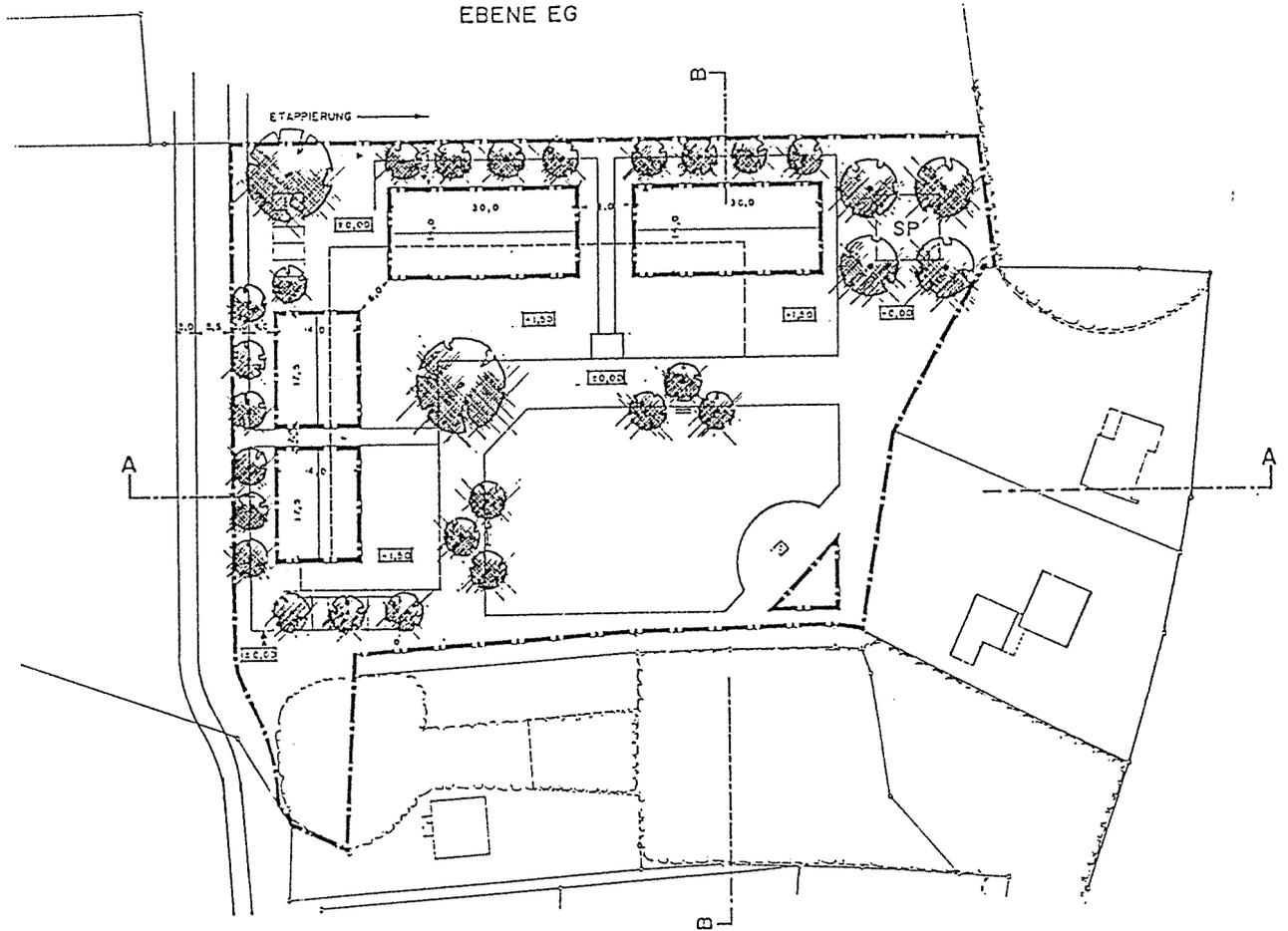
Ein besonderes Augenmerk galt der Erschliessung. Die Siedlung sollte möglichst verkehrsfrei gehalten werden.

Eine Realisierung in Etappen war anzustreben.

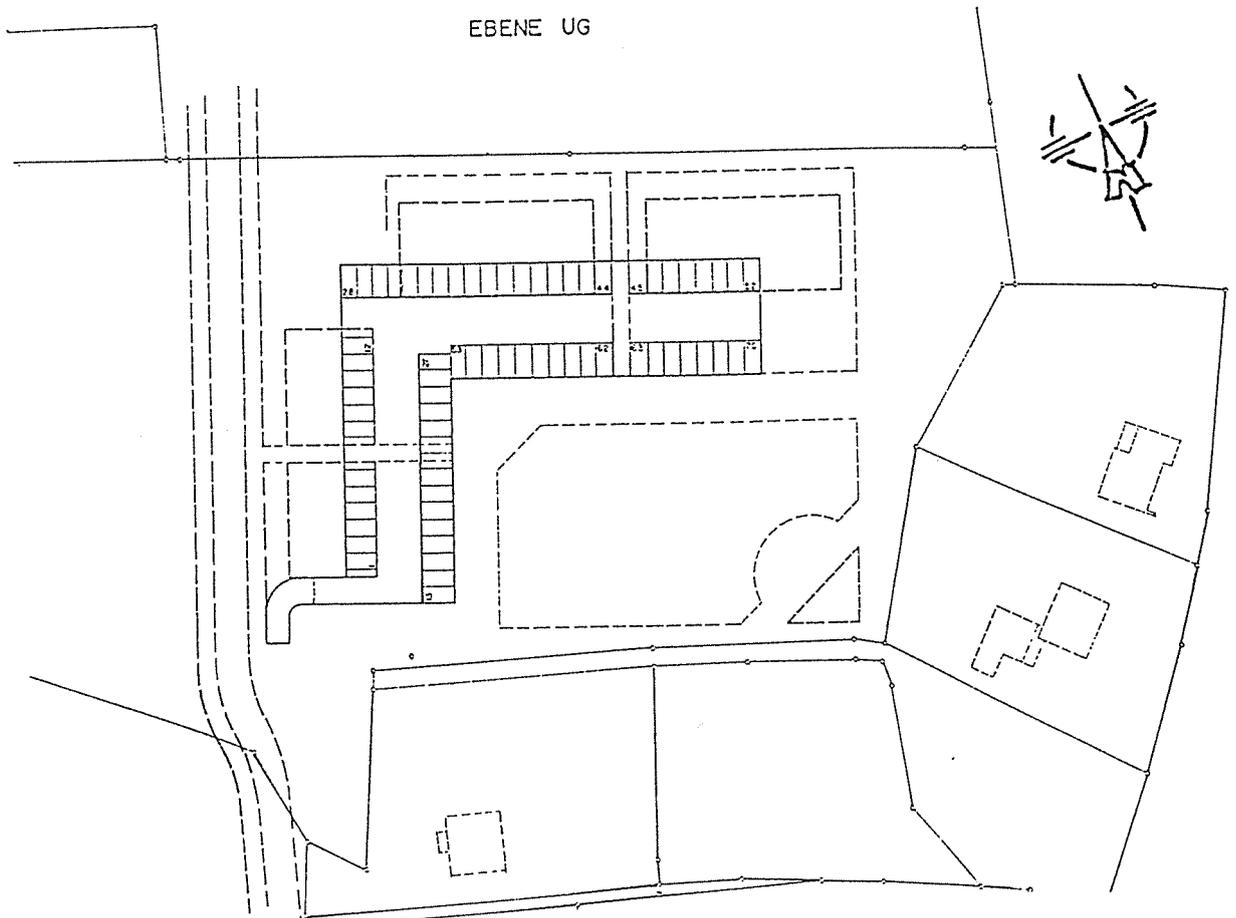


^ Abb 1, Gegebenheiten

EBENE EG



EBENE UG



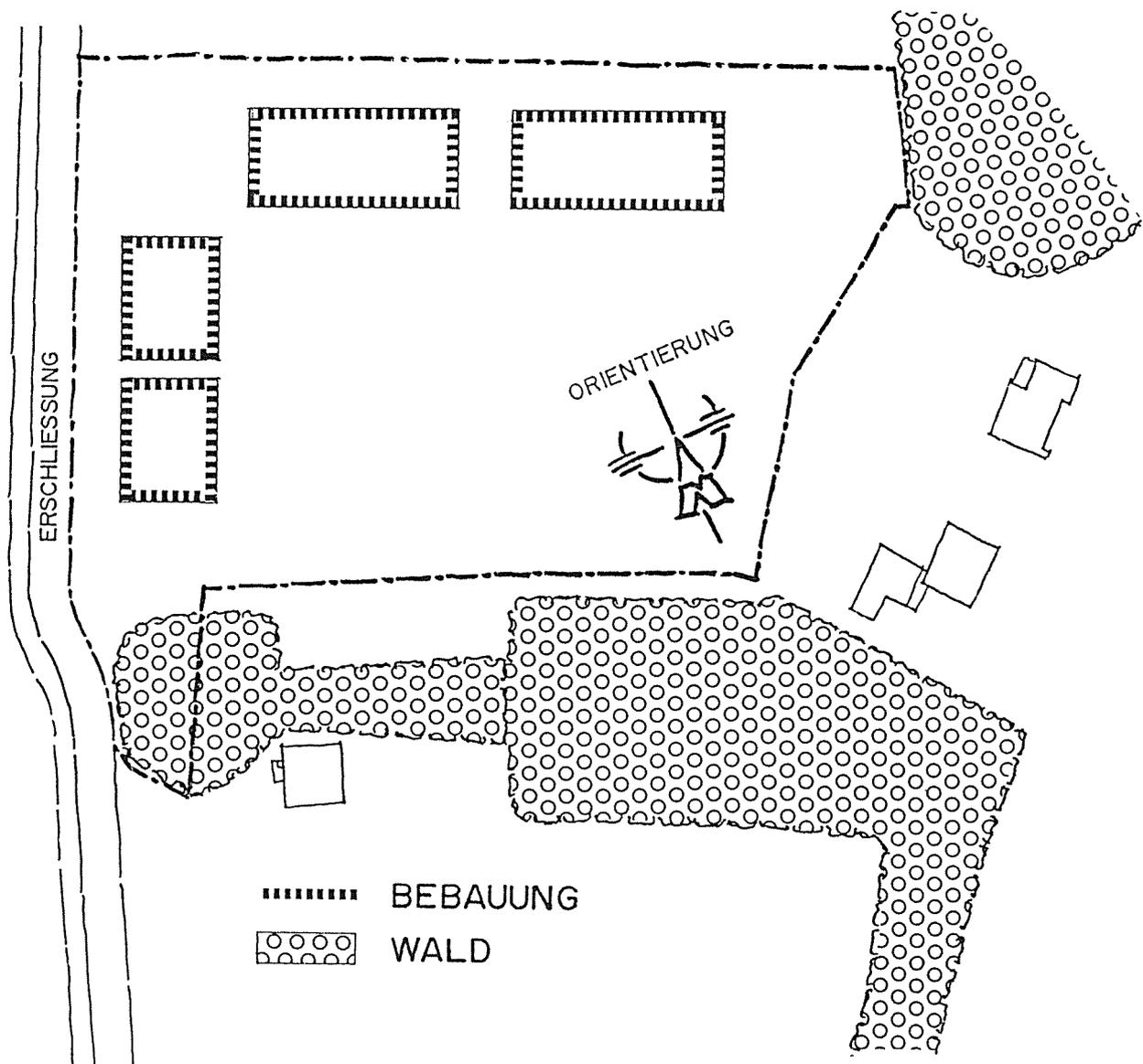
2. GESTALTUNG

2.1. Erschliessung

Im Bereich der projektierten Quartierstrasse wurden oberirdisch die Besucherparkplätze angeordnet.

Aus diesem Bereich erfolgt auch die Zufahrt zur Autoeinstellhalle mit den Parkplätzen für die Anwohner.

Mit diesem Erschliessungskonzept kann erreicht werden, dass ein verkehrsfreier Innenhof in der Siedlung entsteht.



< Abb 2, Erschliessung oberirdisch / unterirdisch

Durch den verkehrsfreien Innenhof, welcher begrünt und möbliert werden soll und auch den angrenzenden Quartieren als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen kann, werden öffentliche Fusswege führen.

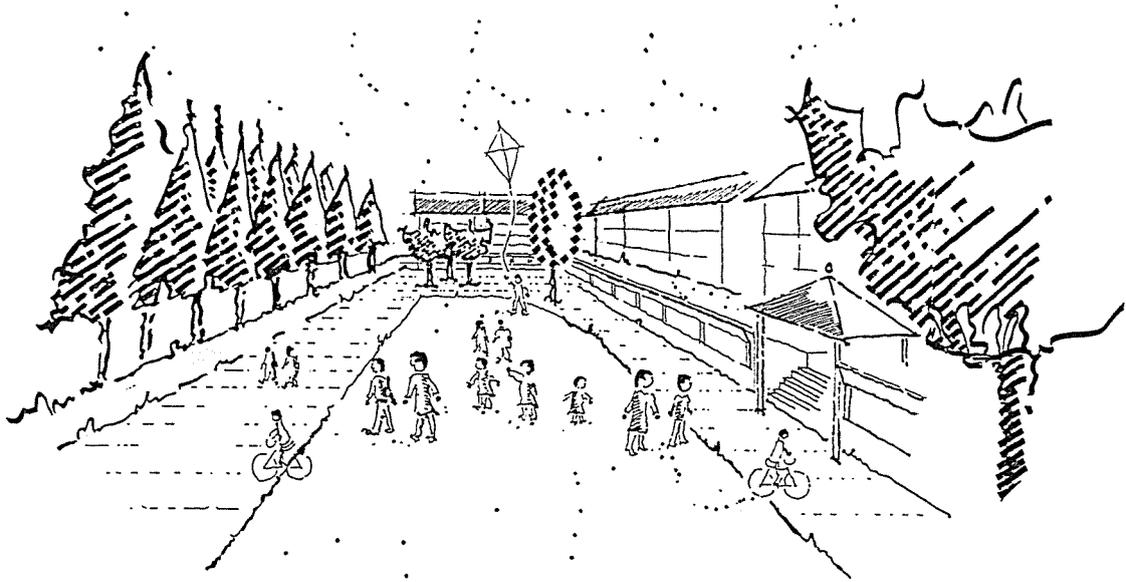


Abb 3, Innenhof

Vom Innenhof soll zumindest eine Treppenverbindung in die Parkierungshalle, welche natürlich belüftet und belichtet werden soll, führen. Der Abgang kann mit einem Dächli überdeckt werden.

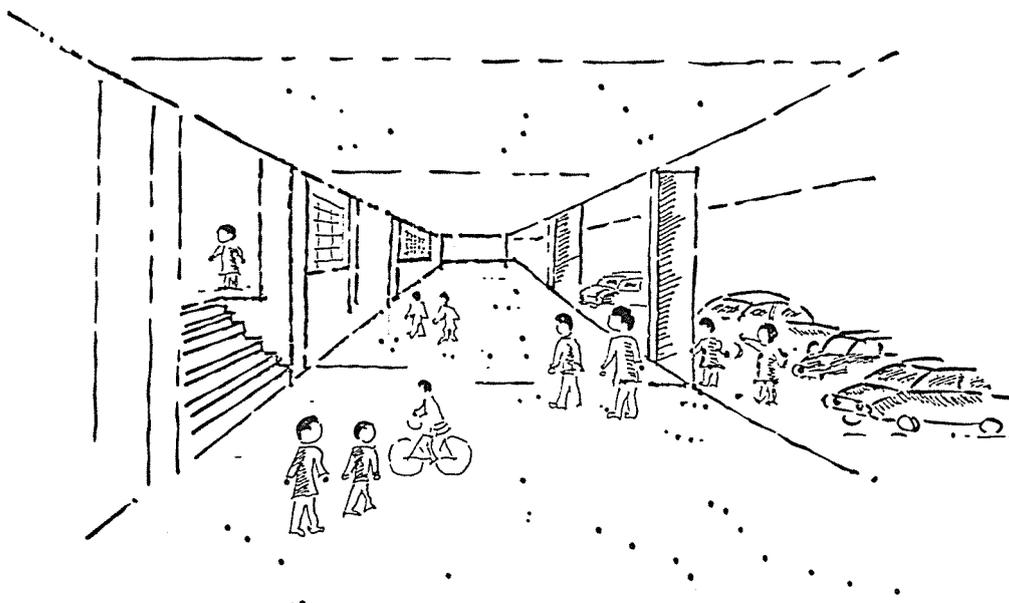
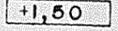


Abb 4, Parkierungshalle

EBENE EG 1/500



LEGENDE

-  PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
-  STRASSENFÜHRUNG VORGESEHEN
-  HÖHEN FIX (± 0,5M)
- BEBAUUNG**
-  BAUBEREICH WOHNEN 3-GESCHOSSIG MIT DACH
-  LAGE FIRST
- ERSCHLIESSUNG**
-  VORPLATZBEREICH / NOTFALLZUFAHRT
-  LAGE EINSTELLHALLE
-  ABFAHRT EINSTELLHALLE
-  ABGANG EINSTELLHALLE
-  BESUCHERPAKPLÄTZE
- AUSSENRAUM**
- ÖFFENTLICHER BEREICH:**
-  PROMENADE
-  GRÜNBEREICH
-  FEUERSTELLE / PAVILLON
-  SP
SPIELGERÄTE
-  EINZELBÄUME / ALLEE
-  DOMINANTE EINZELBÄUME
-  BAUMGRUPPE
- PRIVATER BEREICH:**
-  GÄRTEN
-  ETAPPIERUNG

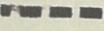
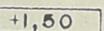
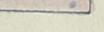
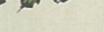
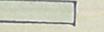
EBENE EG 1/500

ETAPPIERUNG →



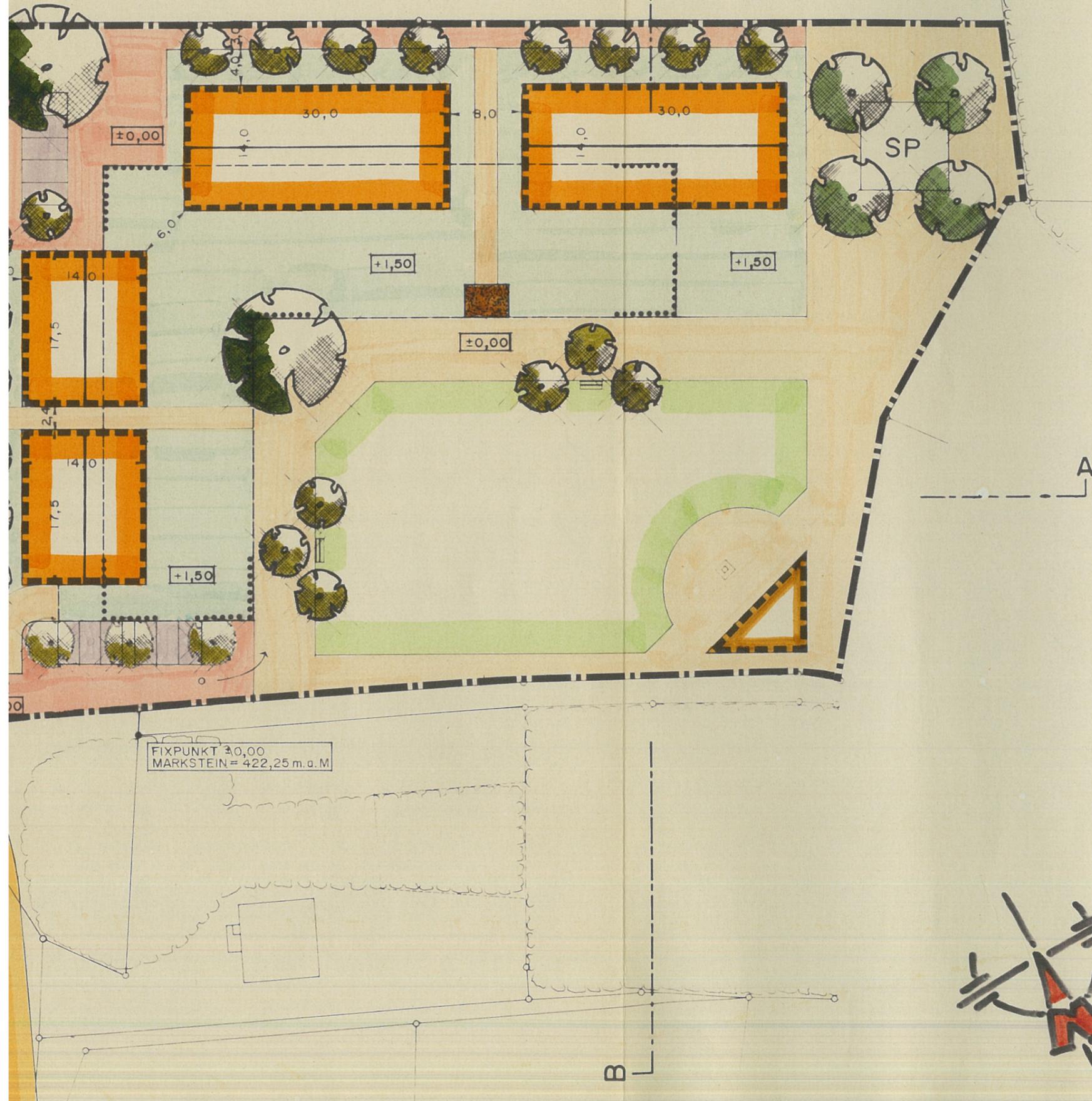
FIXPUNKT ±0,00
MARKSTEIN = 422,25 m. a. M.

LEGENDE

-  PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
-  STRASSENFÜHRUNG VORGESEHEN
-  HÖHEN FIX (± 0,5m)
- BEBAUUNG**
-  BAUBEREICH WOHNEN 3-GESCHOSSIG MIT LAGE FIRST
- ERSCHLIESSUNG**
-  VORPLATZBEREICH / NOTFALLZUFABRT
-  LAGE EINSTELLHALLE
-  ABFAHRT EINSTELLHALLE
-  ABGANG EINSTELLHALLE
-  BESUCHERPAKPLÄTZE
- AUSSENRAUM**
- ÖFFENTLICHER BEREICH:**
-  PROMENADE
-  GRÜNBEREICH
-  FEUERSTELLE / PAVILLON
- SP**
-  EINZELBÄUME / ALLEE
-  DOMINANTE EINZELBÄUME
-  BAUMGRUPPE
- PRIVATER BEREICH:**
-  GÄRTEN
-  ETAPPIERUNG

EBENE EG 1/500

ETAPPIERUNG →



LEGENDE

- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN ART. 1
- STRASSENFÜHRUNG VORGESEHEN
 - HÖHEN FIX ($\pm 0,5m$)
- BEBAUUNG

 - BAUBEREICH WOHNEN 3-GESCHOSSIG MIT DACHAUSBAU ART. 4
 - LAGE FIRST ART. 6
- ERSCHLIESSUNG

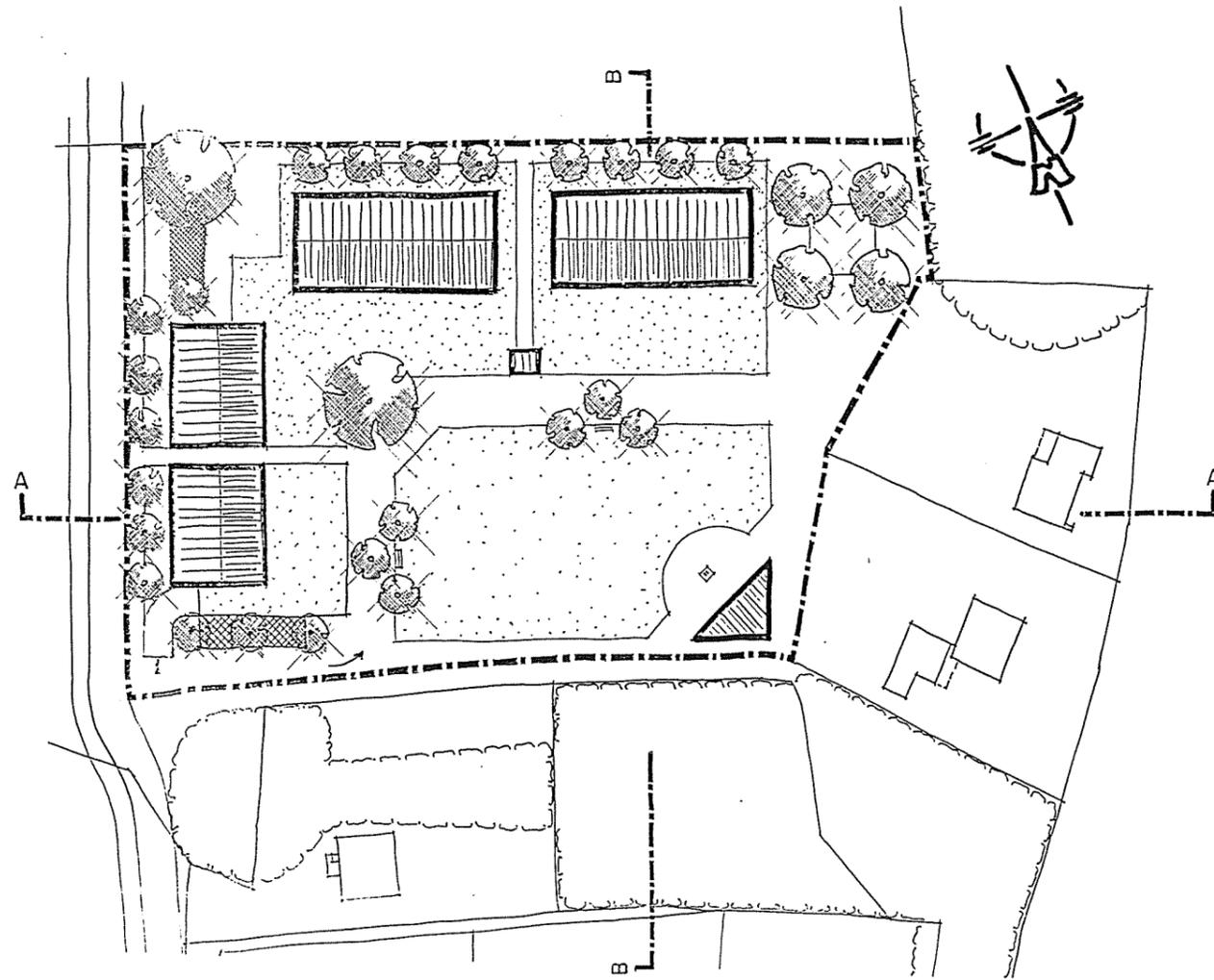
 - VORPLATZBEREICH / NOTFALLZUFAHRT ART. 7
 - LAGE EINSTELLHALLE
 - ABFAHRT EINSTELLHALLE
 - ABGANG EINSTELLHALLE
 - BESUCHERPARKPLÄTZE ART. 8
- AUSSENRAUM

 - OEFFENTLICHER BEREICH: ART. 9

 - PROMENADE
 - GRÜNBEREICH
 - FEUERSTELLE / PAVILLON
 - SP
 - EINZELBÄUME / ALLEE
 - DOMINANTE EINZELBÄUME
 - BAUMGRUPPE
 - PRIVATER BEREICH:

 - GÄRTEN
 - ETAPPIERUNG





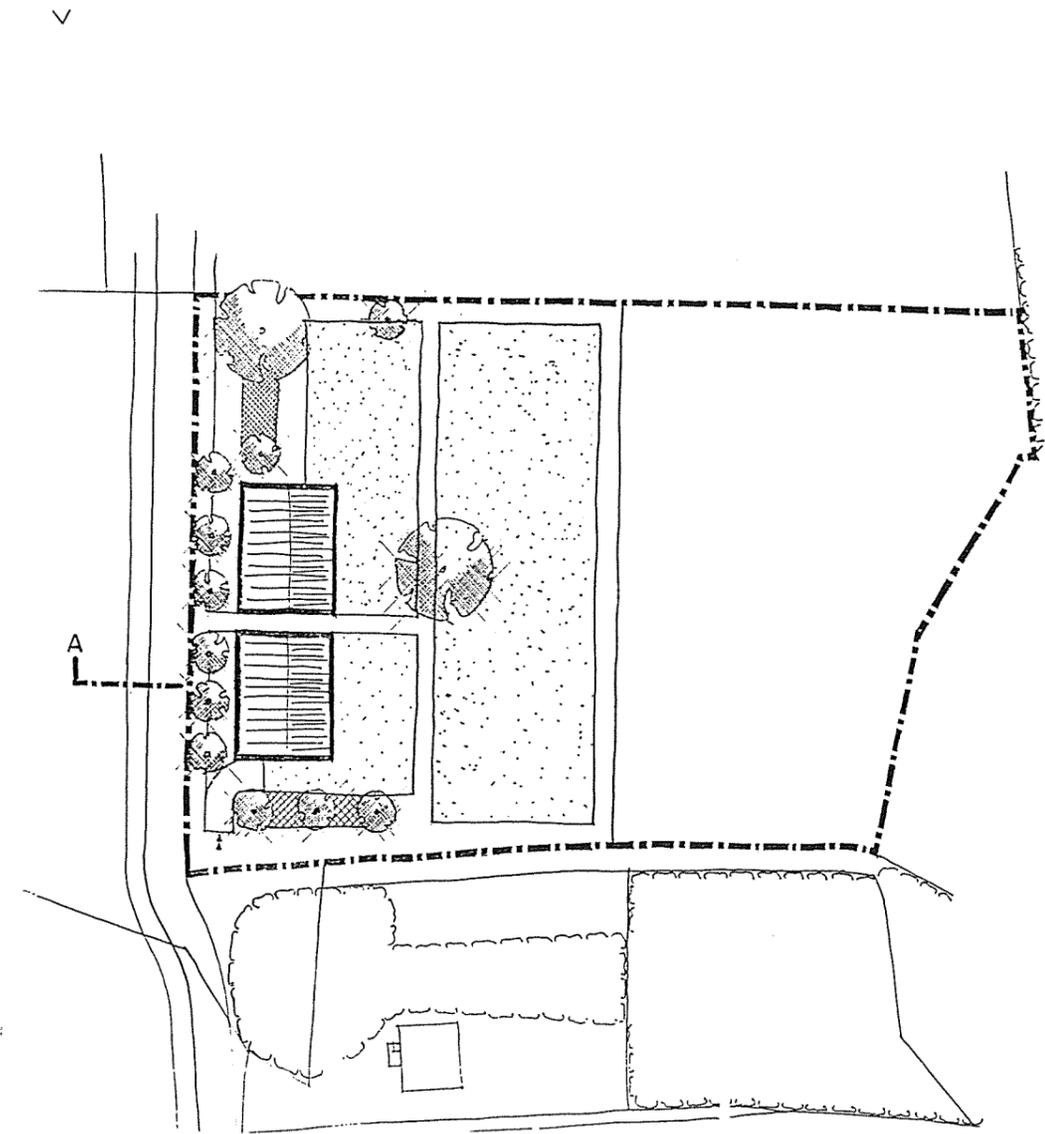
Situation Etappe 2

2.2. Bebauung

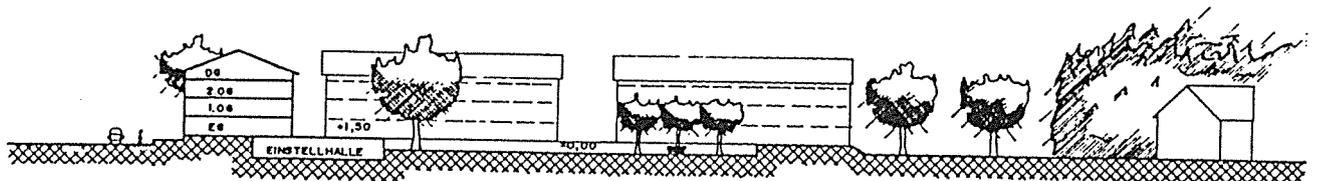
Mit dem Rücken zur projektierten Quartierstrasse stehen die Wohnbauten, welche in einer ersten Etappe realisiert werden sollen, und mit dem Rücken nach Norden stehen die Wohnbauten der zweiten Etappe.

Die Bebauung bildet so mit dem angrenzenden Wald einen Innenhof, welcher nach Südosten geöffnet bleibt.

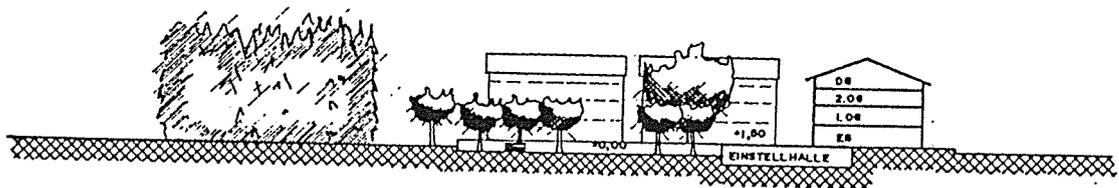
< Abb 6,7 Etappen 1,2...



Situation Etappe 1



SCHEMASCHNITT A-A 1/500



SCHEMASCHNITT B-B 1/500

Abb 8, Querschnitt, Längsschnitt

Durch die Höherlegung der Wohnbauten gegenüber dem Innenhof konnten zudem die Vorgärten aller Bauten gegenüber Einsicht vom Innenhof geschützt werden und die Einstellhalle natürlich belüftet und belichtet werden.

Denkbar ist eine Bebauung, welche die Tiefe der Baubereiche nutzt und mit Anbauten eine allzu wuchtige Erscheinung der Hauptbaukörper verhindert.

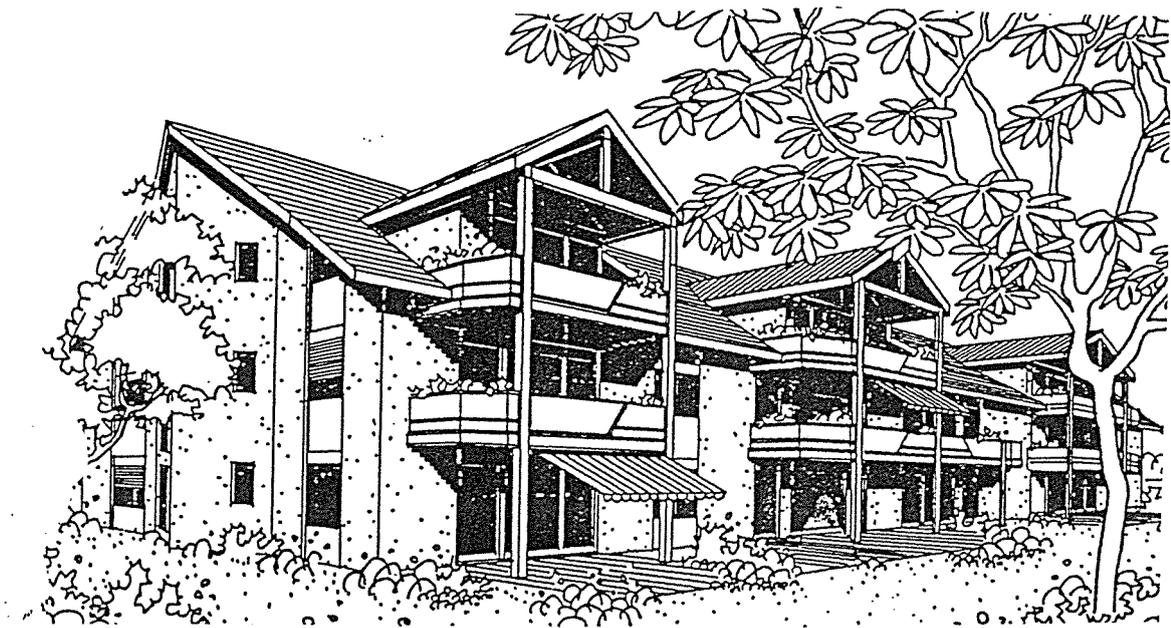


Abb 9, Bebauungsmöglichkeit

2.3. Begrünung

Im Gestaltungsplan ist eine minimale Begrünung vorgesehen, welche durch Begrünung im privaten Gartenbereich ergänzt werden soll.

Wesentlichstes vorgeschriebenes Grünelement bildet die Allee entlang der Quartierstrasse welche den Fussweg beschatten soll.

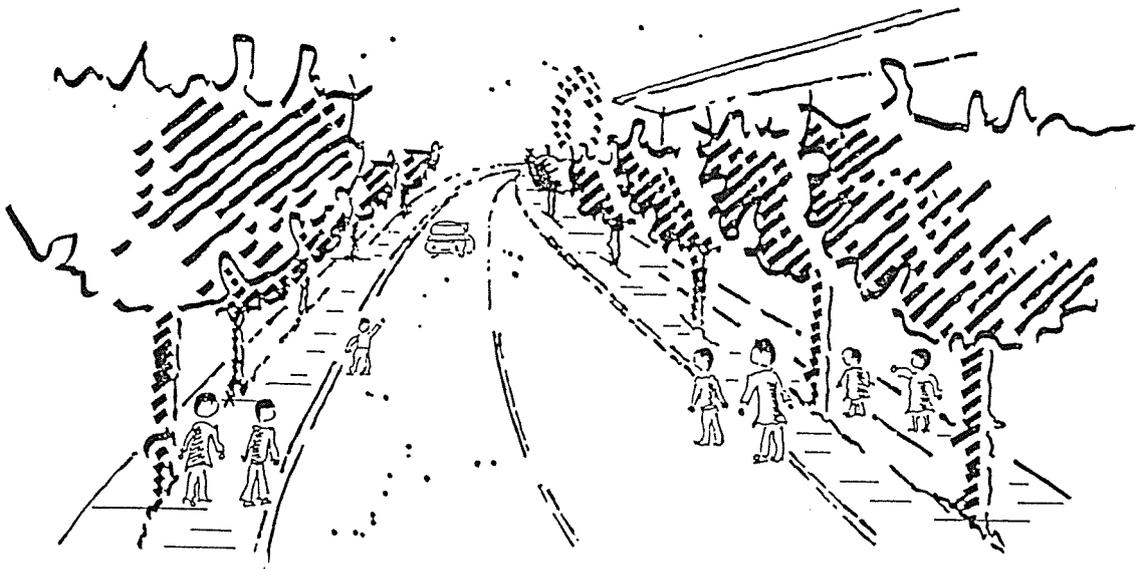
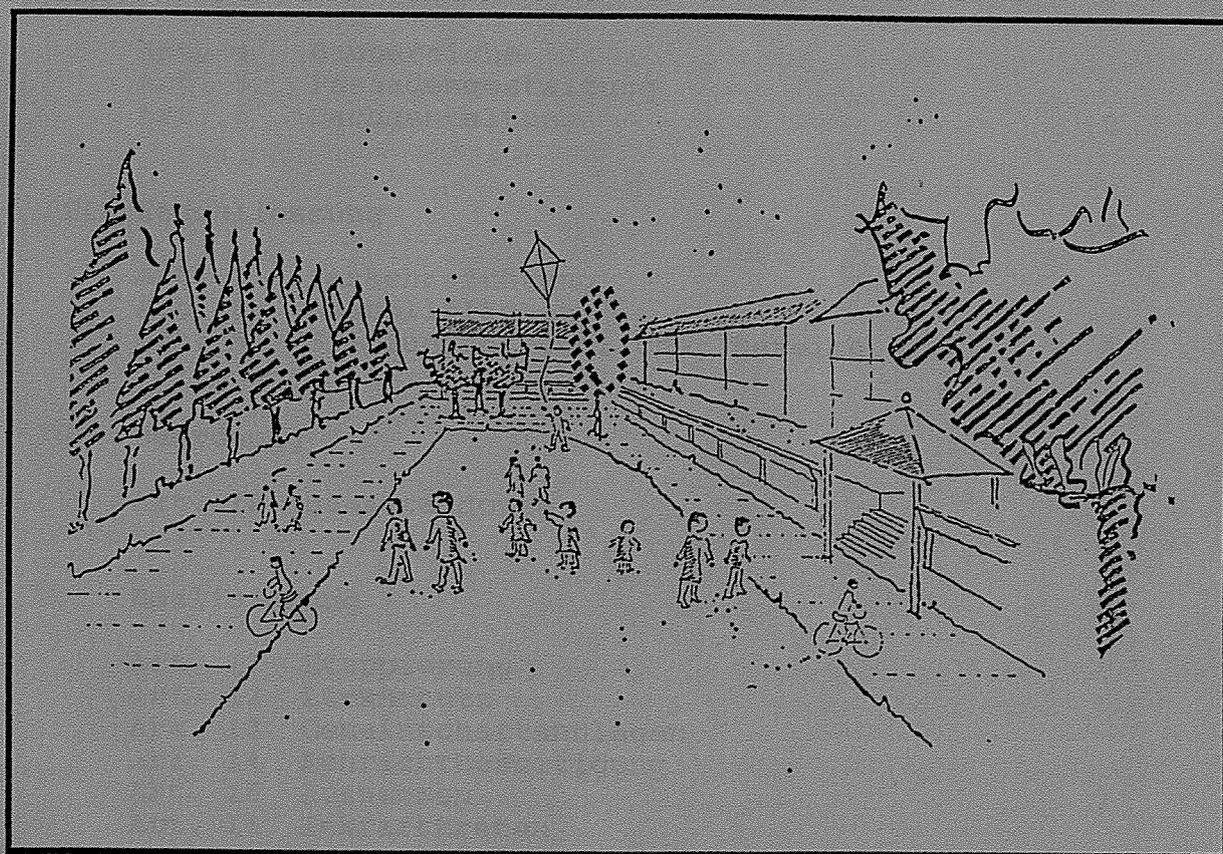


Abb 10, Allee

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| I. Allgemeine Bestimmungen | 1 |
| Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck | |
| Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes | |
| Art. 3 Verhältnis zum Zonen- und Baureglement | |
| II. Bebauung | 2 |
| Art. 4 Baubereiche | |
| Art. 5 Fassadengestaltung | |
| Art. 6 Dachgestaltung | 3 |
| III. Erschliessung | 4 |
| Art. 7 Verkehrsführung | |
| Art. 8 Abstellflächen | |
| Art. 9 Siedlungsöffentlicher Bereich | 5 |
| IV. Begrünung | |
| Art. 10 Baumstandorte | |
| V. Realisierung | 6 |
| Art. 11 Etappierung | |
| Art. 12 Lärmschutz | |
| Art. 13 Gemeinschaftsanlagen | |
| Art. 14 Kehrichtbeseitigung | |
| Art. 15 Ausnahmen | 7 |
| Art. 16 Inkrafttreten | |

Genehmigungsvermerke

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Der Gestaltungsplan soll:
 - eine gute Ueberbauung aufgrund eines Bebauungskonzeptes ermöglichen;
 - eine attraktive Gestaltung des Aussenraumes zum Aufenthalt gewährleisten;
 - eine sinnvolle Etappierung von Erschliessung und Ueberbauung sicherstellen.
 - eine minimale Begrünung im Gestaltungsplangebiet festlegen.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst:
 - Grundrisspläne Ebenen Erdgeschoss/Obergeschosse/Dachgeschoss und Ebene Untergeschoss
 - Schnittlagen AA, BB, Massstab 1:500
- 2 Für den Gemeinderat gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Richtlinie:
 - der vorliegende erläuternde Kurzbericht mit Gestaltungsrichtplan, Massstab 1:500
 - Modell, Massstab 1:500

Art. 3

Verhältnis zum Zonen- und Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten das Zonen- und Baureglement der Gemeinde Fulenbach vom 11. Februar 1986 sowie das Kantonale Baureglement vom 3. Juli 1978.

II. BEBAUUNG

Art. 4

Baubereiche

- 1 Innerhalb des Baubereiches Wohnen muss dreigeschossig mit Dachausbau (-Möglichkeit) entsprechend den Bestimmungen der Wohnzone W 3 (nach Art. 9 des Zonenreglementes) gebaut werden.
 - a) An- und Nebenbauten sowie offene Bauteile (Sitzplatzüberdachungen...) und Wintergärten dürfen die Baubereiche auf der Frontseite wie auf der Rückseite der Bauten um max. 3 m überschreiten.
 - b) Kellergeschosse dürfen nicht über die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen hinausragen.
 - c) Dachgeschosse können auf der vollen Fläche des darunterliegenden Geschosses ausgebaut werden, haben aber teilweise in der Dachschräge zu liegen. Eine Kniewand von max. 80 cm Innenhöhe ist zugelassen.
 - d) Die Gebäudehöhe darf 10,5 m, gemessen ab der im Ueberbauungsplan festgelegten Höhenkote des gewachsenen Terrains, nicht übersteigen.
 - e) Mindestens die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind behindertengerecht anzulegen.
 - f) Die Ausnutzungsziffer nach Art. 9 des Zonenreglementes wird im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes auf 0,6 erhöht.

Art. 5

Fassadengestaltung

- 1 Aussenwände sind in Sichtbackstein oder Verputz auszuführen. Teilflächen innerhalb der Aussenwände können in Holz ausgeführt werden.
- 2 Im Sockelbereich ist Beton bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,40 m zulässig.
- 3 Für Wintergärten dürfen Metall, Holz und Glas verwendet werden.

Art. 6

Dachgestaltung

- 1 Die im Gestaltungsplan festgelegte Firstrichtung sowie die Firstlage in dem im Gestaltungsplan markierten Bereich sind verbindlich.
- 2 Es sind nur Satteldächer (eventl. mit Kreuzfirst) zulässig.
- 3 Der minimale Dachneigungswinkel hat 24° , der maximale Dachneigungswinkel 35° zu betragen. Auf beiden Dachseiten ist derselbe Winkel sowie dieselbe Ortlänge zu wählen.
- 4 Bei An- und Nebenbauten nach Art. 4^{1a} hat der minimale Dachneigungswinkel 15° zu betragen.
- 5 Die Hauptdächer haben ringsum mindestens 60 cm über die Fassade hinauszuragen, die Nebendächer ringsum mindestens 30 cm.
- 6 Sämtliche Dächer (eingeschlossen die Dächer von Dachaufbauten, An- und Nebenbauten) sind mit roten oder braunen Ziegeln oder braunem Schiefer zu decken.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 7

Verkehrsführung

- 1 Die Lage der Notfall-Zufahrt zur Siedlung Stöckler ist im Gestaltungsplan verbindlich fixiert.
- 2 Der Vorplatzbereich gilt als Ausweich- und Wendefläche und darf nicht anderweitig genutzt werden.
- 3 Die Abfahrt zur Einstellhalle sowie die Lage der Einstellhalle sind im Gestaltungsplan verbindlich fixiert. Die Einstellhalle ist natürlich zu belüften und zu belichten.
- 4 Vom Aufenthaltsbereich ist an der im Ueberbauungsplan bezeichneten Stelle ein Abgang zur Einstellhalle zu erstellen. Er kann mit einem Dächli überdeckt werden, dessen First max. 3 m über dem Niveau des Aufenthaltsbereichs liegt.

Art. 8

Abstellflächen

- 1 Die im Gestaltungsplan markierten Abstellflächen für Besucher müssen gleichzeitig mit der Zufahrt sowie dem Vorplatzbereich realisiert werden.
- 2 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden.
Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Art. 9

Siedlungsöffentlicher Bereich

- 1 Der im Gestaltungsplan markierte Promenade- und Grünbereich muss zum Zeitpunkt des Bezugs der ersten Wohnungen im Gestaltungsplangebiet fertiggestellt sein.
- 2 Der siedlungsöffentliche Bereich dient der Siedlung sowie den künftig angrenzenden Quartieren. Dieser ist behindertengerecht zu erstellen.
- 3 Im siedlungsöffentlichen Bereich sind Sitzgelegenheiten und Spielgeräte für Kleinkinder sowie eine Feuerstelle mit Pavillon nach der Bestimmung von Art. 3¹ vorzusehen.

IV. BEGRUENUNG

Art. 10

Baumstandorte

- 1 Am Standort der im Gestaltungsplan fixierten Einzelbäume und Allee sind Ahorn oder Birken zu pflanzen.
- 2 Am Standort der im Gestaltungsplan bezeichneten Baumgruppe sind Ahorn oder Nussbäume zu pflanzen.
- 3 Am Standort der im Gestaltungsplan bezeichneten dominanten Einzelbäume sind Linden oder Kastanien zu pflanzen.

V. REALISIERUNG

Art. 11

Etappierung

- 1 Die Ueberbauung ist in maximal 2 Etappen entsprechend der im Gestaltungsplan fixierten Richtung zu realisieren.

Art. 12

Lärmschutz

- 1 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (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.

Art. 13

Gemeinschaftsanlagen

- 1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -Plätze 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.

Art. 14

Kehrichtbeseitigung

- 1 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.
... etc.

Art. 15

Ausnahmen

- ¹ Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 16

Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Oeffentliche Auflage vom 09. Aug. 1991 bis 09. Sep. 1991

Vom Gemeinderat beschlossen am: 26. Juni 1991

(Der Ammann)

Mauger



(Der Gemeinbeschreiber)

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am: 12. Nov. 1991

RRB Nr. 3450

(Der Staatsschreiber)

Dr. K. Pflanz

