

teilzonen-erschliessungs und gestaltungsplan "parksiedlung"

mit sonderbauvorschriften

öffentliche aufgabe vom 2.6. Okt. 2001 bis 2.4. Nov. 2001

vom gemeinderat der gemeinde fulenbach genehmigt

vom 1.9. Dez. 2001

der gemeindepräsident
der gemeindeschreiber

vom regierungsrat des kantons solothurns

genehmigt durch rrb nr. 877 vom 30. April 2002



proj.	architektur gmbh	arch.	1:500	rev.	4529.340.gsp.01
überreichte	18.10.01	18.10.01	1:1000	form.	90/126
4500 sokothum	fe	15.04.02			

legende gestaltungsplan

genehmigungsinhalt

- geltungsbereich
- baubereiche 1- geschossig
- baubereiche 2- geschossig+attika a-f
- baubereiche i carport parking 1-34
- baubereich j carport für bereich g
- private zufahrtswege
- hauszugänge a-c, vor und abstellplätze
- hauszugänge d-f, - spielstrasse für kinder
- besucherparkplätze a-f
- besucherparkplätze g
- lärm-schutzbereich
- kinderspielplatz
- grünbereich
- öffentlicher fuhrbereich für gb. nr. 439 und 273
- öffentliche fußgängerbereiche
- versickerungsanlage
- c
- bäume niederstämmig / hecken
- laubbäume hochstämmig
- baulinie
- - - - - hausbaulinie

orientierungsinhalt

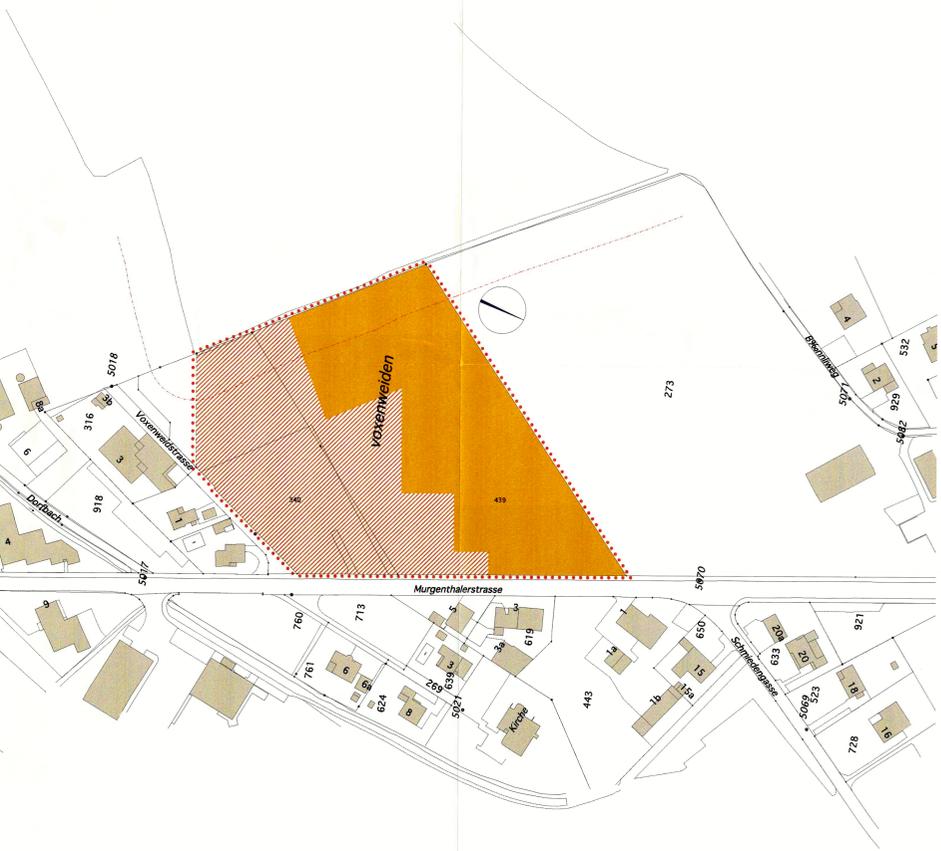
- öffentliche strasse

teilzonenplan 1:1000

legende teilzonenplan

genehmigungsinhalt

- gestaltungsplanpflicht III
- wohnzone w2-40
- - - - - waldbandslinie
- bereits genehmigte bauzone vom 02.11.98



sonderbauvorschriften gestaltungsplan parksiedlung

zweck : § 1
eine gut ins quartier eingebettete, realisierbare wohnüberbauung, als siedlungseinheit mit hoher wohnqualität.

geltungsbereich : § 2
abgrenzung des perimeters mit kreislinie.

stellung zur bauordnung : § 3
soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die bau- und zonenvorschriften der gemeinde fulenbach und die einschlägigen kantonalen bauvorschriften.

nutzung : § 4
- das vom gestaltungsplan erfasste gebiet liegt in der wohnzone w2-40
- in den baubereichen a-f sind mehrfamilienhäuser zweigeschossig+attika, im baubereich g ein mehrzweckgebäude zweigeschossig+attika und im baubereich h eingeschossige mehrzweckbauten zulässig.
- nichttrende dienstleistungsbetriebe sind in den bereichen a,g und h zulässig.
- im baugesuchsverfahren ist den baubereichen a-c nachzuweisen, dass die geforderten lärmgrenzwerte der lärmempfindlichen räume gemäss lsv eingehalten werden.
der "lärm-schutz nachweis" wird durch das gutachten der firma planteam ghs ag (hr. t. minder) erbracht und ist grundlage im baugesuchsverfahren.

ausnützung : § 5
die ausnützungsziffer, von w2-40 wird auf diesem areal aufgehoben, neu wird ein kontingent von 7000m² bgl zugesprochen.

etappierung : § 6
- in den baubereichen a,g und h ist eine etappierung vorgesehen.
- im baubereich a wird in einer zweiten etappe das og und attika realisiert.
- im baubereich g ist ein nachträgliches attikageschoss möglich.
- im baubereich h werden in einer weiteren etappe max. eingeschossige nebengebäude oder mehrzweckbauten realisiert.

massvorschriften : § 7
das maximale ausmass ober- und unterirdischer bauten ergibt sich aus den im plan eingetragenen baubereichen.

kleinbauten : § 8
die baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche eingeschossige kleinbauten bis 20m² grundfläche auch ausserhalb der im plan festgelegten baubereiche zulassen.

gestaltung : § 9
die stellung der hauptbauten richtet sich nach dem gestaltungsplan. für die baufelder sind flachdächer oder puttdächer (max.5%) zulässig. sie sind jedoch in einheitlicher dachform zu gestalten.

erschliessung : § 10
die fahrverkehrrschliessung ist nur über die im gestaltungsplan bezeichneten flächen zulässig.
innerhalb des geltungsbereiches sind alle privatschliessungsanlagen von den grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
der öffentliche fußgängerweg von der murgenthalstrasse bis zum foxenweidwald gb.nr.320 ist ebenfalls durch die grundeigentümer zu erstellen.
das nachbargrundstück gb.nr. 273 wird innerhalb des eingezeichneten öffentlichen bereiches erschlossen, dies ist im grundbuch als dienstbarkeit anzumerken. die spielstrasse darf nicht mit motorisierten fahrzeugen befahren werden, sie dient lediglich als notzufahrt (ambulanz, feuerwehr, ect).
erschliessungsanlagen und übergangsbereiche zu den erdgeschossen sind behindertengerecht auszugestalten. architektonische barrieren und hindernisse für behinderte sind zu vermeiden.
bei den ein- und ausfahrten in die murgenthalstrasse sind die sichtweiten gemäss snv norm 640 273 nachzuweisen und sicherzustellen, dies gilt auch für die einmündung der voxenweidstrasse.
die verbindung zwischen voxenweidstrasse und interner erschliessungsstrasse zu den carports, bereich a-c ist im max. 1.50m breit und für durchfahrten motorisierter fahrzeuge nicht gestattet.
die entwässerung über das ganze areal wird mittels generellem entwässerungskonzept sichergestellt. ebenfalls wird ein verbindliches gutachten von dr. h. krüssse (meteorwasser - entwässerungskonzept) als grundlage mitgeliefert.

gemeinschaftsanlagen : § 11
die unbeschränkte benützung aller gemeinsamen privaten einrichtungen wie wege, plätze, zugänge, kinderspielräume, parkierungen und dgl. ist den berechtigten grundeigentümer erlaubt.
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 anerkennung auf das neue grundstück zu übertragen.

abstellplätze : § 12
die im plan eingetragenen autoabstellplätze sind in der anordnung und gestaltung sinngemäss verbindlich, es dürfen maximal 96 autoabstellplätze erstellt werden, ihre definitive zahl wird im baugesuchsverfahren festgelegt, sie richtet sich nach §42 kbv. diese sind versickerungsfähig auszubilden.
die gemeinde duldet die baubereiche i, mit der bedingung bei der ausarbeitung sowie der ausführung gestalterisch mitzuwirken, dieser ist als lärm-schutzbereich auszuführen. (s. bericht über den "lärm-schutz-nachweis" gsp parksiedlung von t.minder planteam ghs ag.)
für mopeds und velos müssen der größe des bauhabers angepasste abstellflächen ebenerdig sichergestellt werden.

abfallbeseitigung und kompostierung : § 13
an der murgenthalstrasse ausfahrt süd des privaten fußgängerweges, wie am privaten zufahrtsweg im baubereich d und g wird ein abgeschrägter abfallcontainer eingerichtet. in einem abstand von 45m ab der voxenweidstrasse sind gemeinschaftliche kompostierungsanlagen nicht zulässig.
für die kompostierung sind die jeweiligen grundeigentümer verantwortlich.

gestaltung und unterhalt der umgebungsflächen : § 14
die lage und anordnung der bäume und hecken sind sinngemäss verbindlich, es sind einheimische arten zu wählen, unterhalt und pflege der umgebungsflächen sind sachen der grundeigentümer.
zusammen mit dem baugesuch ist ein umgebungsplan einzureichen.

ausnahmen : § 15
die baukommission kann im interesse einer idealeren ästhetischen oder wohnhygienischen lösung abweichen vom plan und von den einzelnen bestimmungen zu lassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarnlichen interessen gewahrt bleiben.

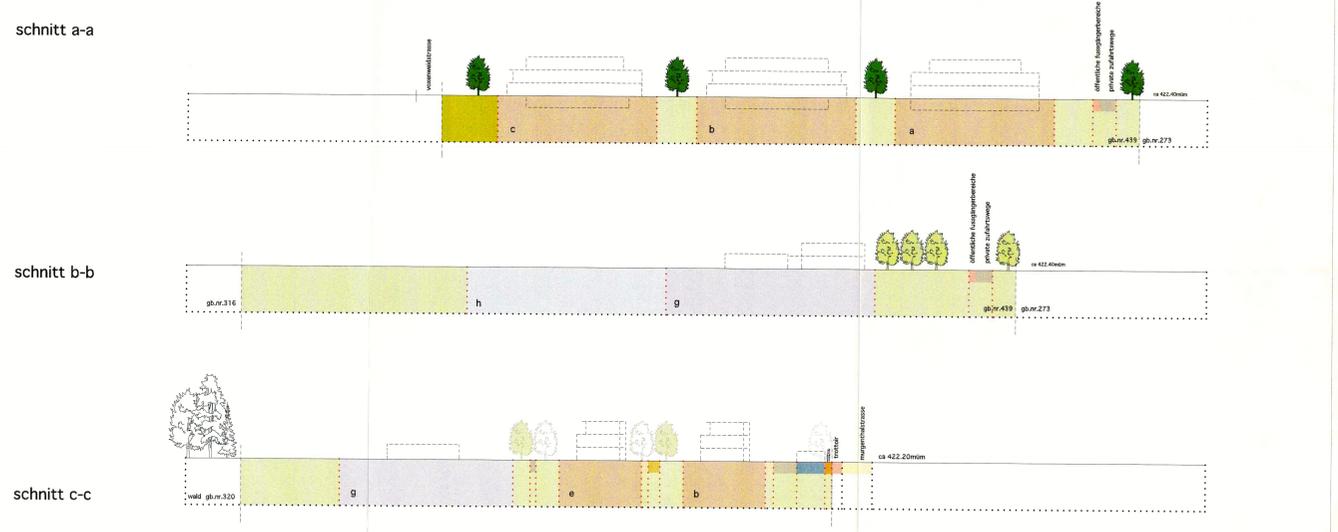
inkrafttreten : § 16
der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat in kraft.

1:500



situationsplan

1:500



terrainschnitte

gestaltungsplan parksiedlung fulenbach