

Sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Gerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Das Gebiet des Gestaltungsplans gilt als Wohnzone. Zugelassen sind Wohnungen sowie nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

§ 4 Ausnützung

Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,8. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bastelräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar.

§ 5 Massvorschriften

¹Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden. Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, darf der Dachraum voll ausgebaut werden.

²Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

§ 6 Näherbau

¹Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden (Stirnseiten). Ausser im Dachgeschoss dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebensächlich von dieser Seite her belichtet werden. Die Räume sind gegen Einsicht zu schützen.

²Dächer von Zwischenbauten im Bereich des unterschrittenen Gebäudeabstandes sind nicht brennbar auszuführen oder von unten feuerhemmend F 30 zu verkleiden.

³Soweit der Gebäudeabstand 5m unterschreitet, ist das Bauprojekt vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu unterbreiten und von dieser genehmigen zu lassen. In diesen Bereichen ist mindestens eine der beiden Fassaden öffenungslos als Brandmauer auszubilden.

§ 7 Erschliessung

¹Alle Privaterschliessungsanlagen inkl. die nötige Anpassung des Asternweges sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergänge zu den Erdgeschossen zu achten.

§ 8 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwert z.Zt. 60dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Ausenbauteilen zu ergreifen.

§ 9 Gemeinschaftsanlagen

¹Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt derselben ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

²Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 10 Kinderspielplatz, Gemeinschaftsräume

Die Lage des Kinderspielplatzes ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Zu den Gebäuden mit Etagenwohnungen ist je ein natürlich belichteter Spiel- und Werkraum zu erstellen.

§ 11 Abstellplätze

¹Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Zu jeder Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen. Zusätzliche Parkplätze und Besucherparkplätze können oberirdisch erstellt werden.

²Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 12 Gestaltung der Bauten

¹Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

²Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser sein als 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1 m betragen.

³Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.

⁴Dachform und Firstrichtung ergeben sich aus dem Gestaltungsplan. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mind. 35° a.T. steil auszuführen. Sämtliche Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden sind mit naturroten Flach- oder Falz-Tonziegeln oder altem bzw. rotbraunem Eternitschiefer einzudecken.

§ 13 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände- und Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Strassen, Wege und Plätze
- Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze

§ 14 Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennen zu stellen.

§ 15 Heizung

Das Heizsystem ist immissionsarm und umweltfreundlich zu wählen.

§ 16 Kehrriichtbeseitigung

Die Kehrriichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Im Bereich der Obergerlafingenstrasse und der Dahlienstrasse sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder es sind entsprechende Plätze für die Container-Übergabe herzurichten.

§ 17 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen 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.

§ 18 Inkrafttreten

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