



EINWOHNERGEMEINDE GERLAFINGEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

"GRUETT - KRIEGSTETTENSTRASSE"

Oeffentliche Auflage

vom 3. November 1988

bis 2. Dezember 1988

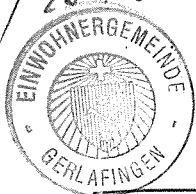
Vom Gemeinderat Gerlafingen beschlossen

am 27. Oktober 1988

23 Februar 1989

Der Gemeindeammann:

K. H. Zellh



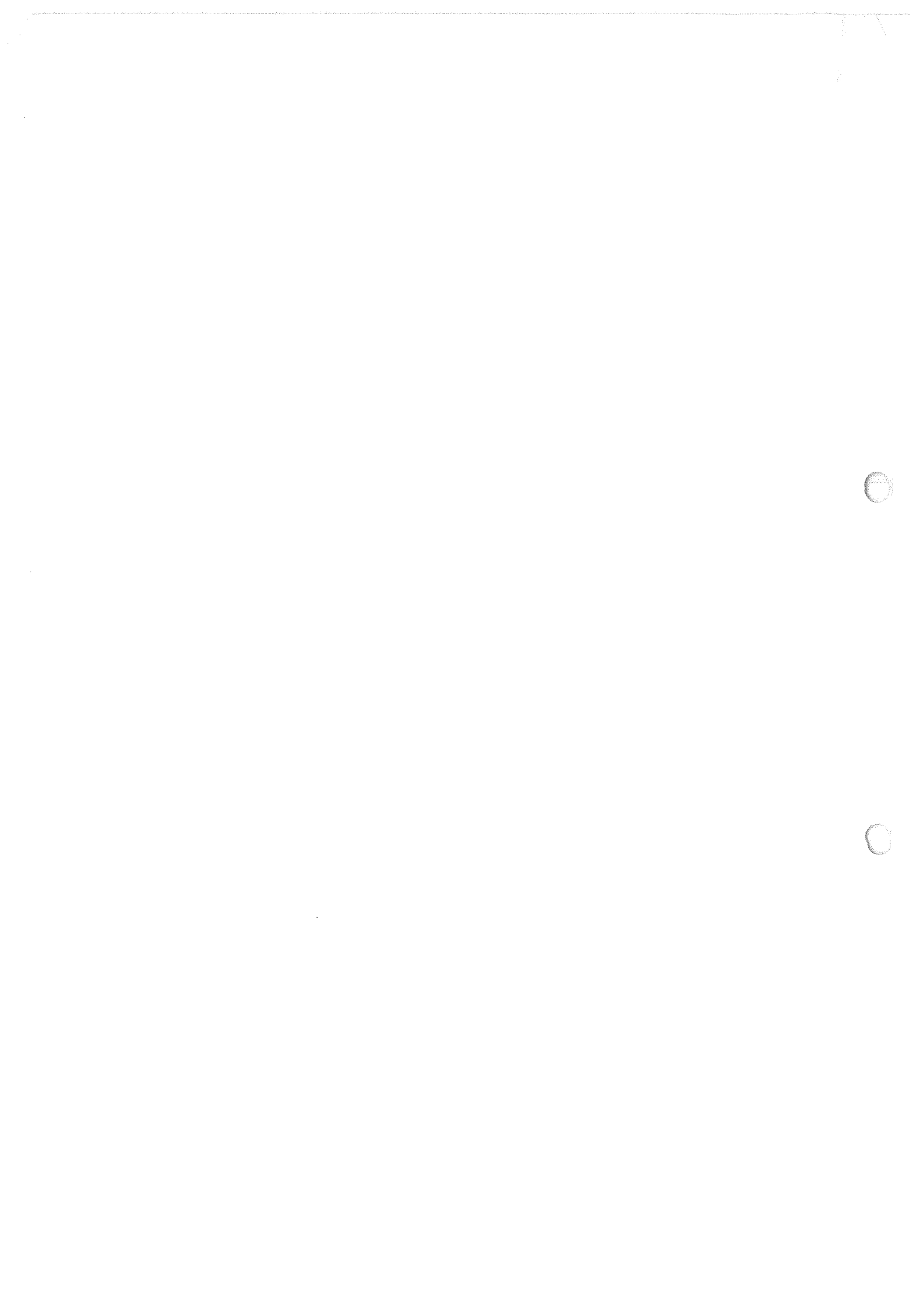
Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.

genehmigt am:

Der Staatsschreiber:



§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohn- und Gewerbeüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen vom 5. Juni 1984 und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung für die einzelnen Grundstücke ergibt sich aus den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen und den Geschosszahlen.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Hausbaulinien) und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen können innerhalb der gleichen GB-Nr. um max. 5 % pro Baute durch Ausnützungstransporte gemäss § 38 Abs. 2 KBR verändert werden; die Summe der maximalen Bruttogeschossflächen darf aber nicht erhöht werden. Die übrigen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften sind einzuhalten.

Vordächer, Balkone, Treppenhäuser, Erker und dergleichen dürfen bis 2.20 m über die Hausbaulinien hinausragen.

§ 7 Kleinbauten

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

§ 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Gebäude A + B: Diese Gebäude sind vorwiegend für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäftsbauten oder öffentliche Bauten vorgesehen. In den oberen Geschossen dürfen unter Berücksichtigung der Lärmschutzverordnung auch Wohnungen platziert werden.

Gebäude C - G: Diese Gebäude dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Einzelne Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Gebäude H: Dieses Gebäude dient öffentlichen Zwecken und ist als Kindergarten vorgesehen.

Gebäude J: Dieses Gebäude dient allen Bewohnern der Parzellen 1109 und 1395 als Gemeinschaftsraum.

§ 9 Etappierung

Die Ausführung der Ueberbauung ist in mehreren Etappen vorgesehen. Für die einzelnen Etappen können durch die Baubehörde provisorische Uebergangslösungen für die Zufahrten und die Parkierungsmöglichkeiten bewilligt werden.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

Geringfügige Unterschreitungen des Waldabstandes bei Gebäude B, C und F sind möglich. Gartenmauern bei Gebäude C + F sind auch innerhalb des Waldabstandes erlaubt.

§ 11 Dachgestaltung

Die im Plan festgelegte Flachdachlösung ist verbindlich. (Ausnahme: Gemeinschaftsraum)

Bei den Bauten C - G ist das Attikageschoss auf der Ostseite (mit Ausnahme des Treppenhauses) mind. 3.00 m vor der untern Fassadenflucht zurückzusetzen. Die Süd-, West- und Nordseiten sind fassadenbündig auszuführen. Auf den Westseiten ist pro Treppenhaus eine Terrasse von mind. 5.00 m Breite und 3.00 m Tiefe anzuordnen; diese kann auch überdeckt werden.

Die Dächer über den Treppenhäusern und Liften sind mit einer Neigung zwischen 10° und 15° auszubilden und dürfen am höchsten Punkt maximal 1.50 m über der obersten Geschossdecke liegen.

§ 12 Dachaufbauten

Bei den Wohnbauten müssen Liftaufbauten in das Dach der Treppenhäuser integriert werden und dürfen nicht separat in Erscheinung treten. Bei den Bauten A + B sind vereinzelt Dachaufbauten mit gut gestalteten Kuben (Lifte, techn. Aufbauten Lüftung + Heizung) gestattet.

§ 13 Abstellräume

Zu Gunsten von Wohn - Essräumen mit einer Fläche von mindestens 30 m² kann auf die wohnungsinternen Abstellräume gemäss § 15 Abs. 2 des Gemeindebaureglementes verzichtet werden.

§ 14 Erschliessung

Die im Plan festgelegten Zufahrten zu den Parkplätzen und Einstellhallen sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind pergola-ähnlich zu überdachen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

§ 15 Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze und dgl. dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet

des Gestaltungsplans eigentumsässig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

§ 16 Parkierung

Die im Plan festgelegten Lagen der Einstellhallen und Parkplätze sind wegleitend. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Anhang IV KBR. Von diesen Vorschriften darf geringfügig abgewichen werden.

§ 17 Oeffentlicher Fuss- und Radweg

Die im Plan dargestellte Lage und Führung sind bei der Realisierung wegleitend. Er ist stufenlos auszuführen.

§ 18 Interne Fuss- und Servicewege, Wohnstrasse

Die im Plan bezeichneten Fuss- und Servicewege dienen ausser als interne Fusswegerschliessung der Siedlung so weit nötig ausschliesslich Dienstleistungsfahrzeugen für Umzug, Krankentransport, Feuerwehr usw.

§ 19 Hauseingänge

Die Lage der Hauseingänge bei den Bauten C - G gemäss Plan ist wegleitend. Die Zugänge zu den Wohnungen für Behinderte sind ohne Aussentreppen auszuführen.

§ 20 Kehrichtbeseitigung

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

§ 21 Bepflanzung

Die im Plan bezeichnete Baumbepflanzung ist verbindlich. Es sind hochstämmige Bäume vorzusehen.

Die zwei im Plan bezeichneten Linden sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Gehen sie ein und müssen sie daher gefällt werden, sind sie zu ersetzen.

§ 22 Umgebungsgestaltung

Es ist vor Abschluss der Rohbauarbeiten jeder Etappe und vor Baubeginn der Umgebungsarbeiten der Baubehörde ein verbindlicher, detaillierter Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Allfällige Abgrabungen, Auffüllungen
- Böschungen, Mauern, Einfriedungen
- Ausgestaltung der Fuss- und Servicewege, Hauszugänge, Treppen, Rampen, oberirdische Parkplätze
- Spielplätze und -wege
- Hartplätze
- Bepflanzung
- Gestaltung der Abstellplätze für Kehricht-Container

§ 23 Private Grünbereiche

Bei den Wohnungen im Erdgeschoss sind direkte Gartenausritte und wohnungszugehörige, vom Bewohner selbst gestaltbare Gartenanteile zu schaffen.

§ 24 Gemeinschaftliche Garten- + Spielanlagen

An den im Plan bezeichneten Lagen sind Freiflächen als gemeinschaftliche Garten- und Grünanlagen, Spielplätze und Pflanzplätze anzulegen.

§ 25 Ausnahmen

Die Baubehörde 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.

§ 26 Inkrafttreten.

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





EINWOHNERGEMEINDE GERLAFINGEN

GESTALTUNGSPLAN

" G R U E T T - K R I E G S T E T T E N S T R A S S E "

- BERECHNUNGEN:
1. BRUTTOGESCHOSSFLAECHE
 2. AUSNUETZUNGSZIFFERN
 3. PARKPLAETZE

Solothurn, 30. September 1988

ETTER + PARTNER
ARCHITEKTEN



1. BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLAECHE in m2

	<u>vorwiegend:</u>			<u>vorwiegend:</u>			Kindergarten		Gesamt		
	A	B	C	D	E	F	G	H		J	
6. <u>HAUS F:</u> [4 G + ATTIKA]						2360					
ANALOG HAUS D											
7. <u>HAUS G:</u> [4 G + ATTIKA]											
ANALOG HAUS E							3520				
8. <u>KINDERGARTEN :</u>										230	
15.00 x 15.00			=	225							
AUFRUNDUNG			=	5							
				230							
9. <u>QUARTIERZENTRUM :</u>											
24.50 x 9.50 OFFEN = 0										0	
TOTAL				< 7'510 >						< 14'520 >	
										< 230 >	22'260

2. BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFERN

Die Zahlen basieren auf Angaben für die einzelnen Grundbuchnummern unter Abzug von Waldflächen.
Die Flächen sind daher z.T. etwas niedriger als die Wettbewerbsvorgabe. Fällen aber nicht gross ins Gewicht.

2.1. Parzellen GB 1395 + 1109

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{2360 + 3520 + 2360 + 3520 + 230 + 0}{7498 + 7819} = \frac{11990}{15317} = \underline{\underline{0.78}}$$

2.2. Parzelle GB 59

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{3290 + 2760}{10'090} = \frac{6050}{10090} = \underline{\underline{0.60}}$$

Diese Ausnützung liegt wegen dem grossen Waldabstand unter der Limite.

2.3. Parzelle GB 1093

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{4220}{4118} = \underline{\underline{1.02}}$$

2.4. Alle Parzellen [Nach Abzug Waldflächen]

$$\text{Ausnützung} = \frac{11990 + 6050 + 4220}{29525} = \frac{22260.00}{29525} = \underline{\underline{0.75}}$$

3. BERECHNUNG DER PARKFLAECHE

Die Berechnung beruht auf der Annahme, dass für ca. 100 m² Bruttogeschossfläche eine Parkierungsmöglichkeit vorhanden sein muss. Dazu kommen ca. 10 % Besucherparkplätze. [KBR § 42]

3.1. Parkplätze für GB 1395 + GB 1109 [Total ca. 90 Wohnungen]

notwendig ca.:

BGF Wohnungen = 11'760 m² = 117 Parkplätze + 12 Besucher-Parkplätze = 129 Parkplätze
=====

vorhanden ca.:

82 Garagen + 35 über Terrain = 117 Parkplätze
=====

3.2. Parkplätze für GB 59 + GB 1093

notwendig ca:

BGF Wohnungen = 2760 m² = 27 Parkpl. + 3 Besucher-Parkpl. = 30 PP
BGF Haus B = 3290 m² = 33 Parkpl. + 3 Besucher-Parkpl. = 36 PP
BGF Haus A = 4220 m² = 42 Parkpl. + 4 Besucher-Parkpl. = 46 PP = 112 Parkplätze
=====

vorhanden ca:

77 Garagen + 44 über Terrain = 121 Parkplätze
=====