

**Sonderbauvorschriften**

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität. Er erfüllt die Gestaltungsplanpflicht gemäss GBV.

§2 Geltungsbereich

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

§3 Stellung zur Bauordnung

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

§4 Nutzung

In den Baubereichen ist Wohnnutzung sowie Dienstleistungsnutzung zugelassen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§5 Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Sie beträgt:  
 AZ=0.5  
 Grünflächenziffer 40%  
 Geschosshöhe 2  
 Dachgeschosse sind nicht zulässig

§6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Durchgangswege, Abstände), den zulässigen Geschosshöhen und der Massbeschränkung für das 1. Obergeschoss (120m<sup>2</sup> GF). Diese dürfen nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarschaftliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in seinen Grundzügen verändert wird.

§7 Baubereiche

- 1-geschossiger Baufeldbereich:  
 Innerhalb einer Baueinheit ist die Gebäudehöhe zwingend gleich auszubilden. Die Erdgeschosskote darf maximal 50cm (+-) von der angrenzenden Kote der Basiserschliessung abweichen.
- 2-geschossiger Baufeldbereich:  
 Die Geschossfläche beträgt max. 120m<sup>2</sup>  
 Die Gebäudehöhe beträgt max. 7.00m einschliesslich des Dachrandes, gemessen ab dem gewachsenen Terrain.
- Entlang der Langfeldstrasse sind 7-8 Baubereiche möglich  
 Im süd-west Abschnitt der Sonnenfeldstrasse sind 4-5 Baubereiche möglich  
 Im ost Abschnitt der Sonnenfeldstrasse sind 3 Baubereiche festgelegt.  
 Wird von der im Gestaltungsplan dargestellten Anzahl Baufelder abgewichen ist wenigstens deren dargestellte Rhythmisierung beizubehalten.
- Innerhalb einer Baueinheit ist die Gebäudehöhe zwingend gleich auszubilden.

§8 Etappierung

Die Realisierung der Bauten hat in Gruppen zu erfolgen, wobei deren Reihenfolge frei ist.  
 Für die im Gestaltungsplan festgelegten Etappen ist je ein Baugesuch einzureichen.

§9 Techn. Aufbauten

Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren, Abluftanlagen etc. sind mindestens 1.50m vom Dachrand zurückzusetzen.

§10 Gestaltung

- Baueinheiten  
 Innerhalb einer Baueinheit sind die einzelnen Bauten in der volumetrischen Durchbildung und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen, sodass eine Baueinheit ein ablesbares grösseres Ganzes bildet.

- Dachform  
 erlaubt sind Flachdächer oder aus technischen Gründen schwach geneigte Dächer. Nicht begehbare Dachbereiche über dem Erdgeschoss sind zu begrünen. Die Dachfläche über dem 1. Obergeschoss ist vollständig zu begrünen.
- Zur Prüfung von Baugesuchen für Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist ein Mitbericht des Gestaltungsplanverfassers einzuholen

§11 Grenz- und Gebäudeabstände

- Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht an die gebaut werden muss für 1-geschossige Baubereiche.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkter dinglicher Rechte. Die Regelung gemäss KBV §142ff findet keine Anwendung.
- Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Fassadenabstand (Grenzbau) entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend F90 auszubilden. Dachvorsprünge und Auskragungen sind nicht zulässig. Auf die Parzellengrenze gebaute Aussenwände dürfen keine Öffnungen aufweisen.

§12 Erschliessung

Jedes Baufeld muss direkt über die öffentlichen Erschliessungsstrassen erreichbar sein. Die Internen Langsamverkehrsverbindungen und Kinderspielbereiche dürfen nicht als Fahrerschliessung dienen.

§13 Umgebungsgestaltung

- Mit jedem Baugesuch für eine Neubaute ist ein Umgebungsgestaltungsplan (kombiniert mit einem Erdgeschossplan) einzureichen. Er muss mindestens die zur Beurteilung notwendigen Parzellenteile und den allfällig angrenzenden öffentlichen Bereich beinhalten.
- Die ausserhalb der 1-geschossigen Baubereiche liegenden Flächen sind einheitlich zu gestalten.
- Die interne Langsamverkehrsverbindung und der Kinderspielbereich sind mit einem sicherfähigen Belag auszubilden (z.B. Schotterrasen)
- Gegenüber öffentlichen Strassen und privaten Wegen sind Einfriedungen mit einer min. Höhe von 1.50m und einer max. Höhe von 2.00m zu erstellen. Die Einfriedungen müssen einen klaren geometrischen, raumdefinierenden Charakter aufweisen. Für Manövriertflächen und Gebäudezugänge kann in einem sinnvollen Mass auf die Einfriedung verzichtet werden. Innerhalb einer Baueinheit sind die Höhen der Einfriedungen zwingend gleich auszubilden.
- An den im Plan festgelegten Standorten sind hochstämmige Bäume (einheimisches Laubholz) entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen.

§14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsbereiche, Verbindungen für Langsamverkehr und Kinderspielplätze ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundigentümer zu übernehmen. Dies ist als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

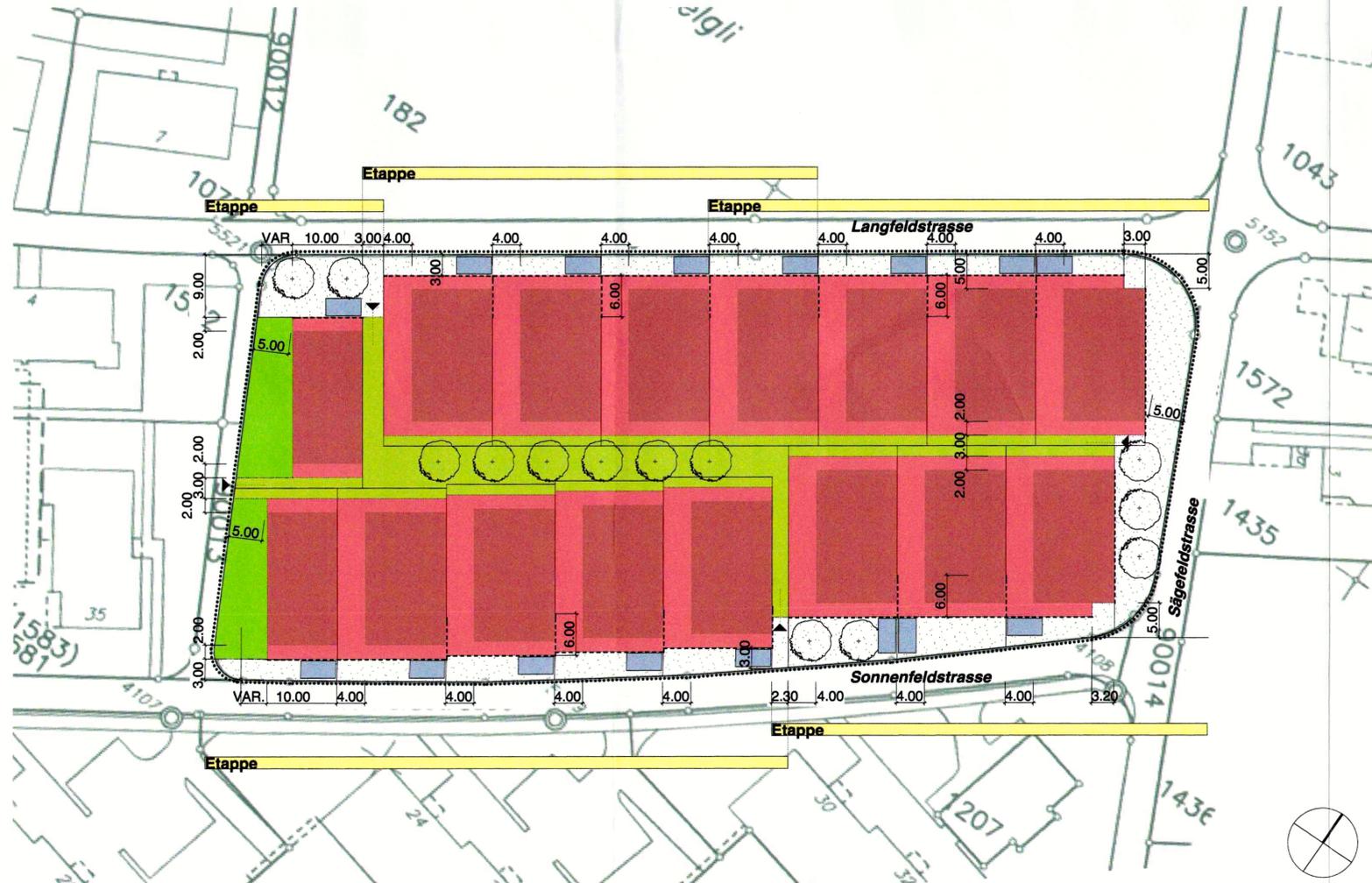
§15 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze sind in der Anordnung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl und Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Gemeinderat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

**Gestaltungsplan M 1:500**



**Genehmigungsinhalt**

- Geltungsbereich
- Baubereich für 1-geschossige Bauten  
 Innerhalb einer Baueinheit sind die Dachkoten zwingend einheitlich zu wählen
- Baubereich für 1-2-geschossige Bauten mit maximaler Geschossfläche von 120m<sup>2</sup>  
 Anbauten wie Balkone, Erker etc. dürfen die Baubereichsgrenze nicht überragen
- Gestaltungsbaulinie
- Etappe Etappierungseinheit zeitl. Reihenfolge frei
- Bereich für Langsamverkehr einheitlich gestaltet
- Interne Langsamverkehrsverbindung und Kinderspielbereich einheitlich gestaltet
- privater Grünbereich
- ▶ Siedlungsinterne Verbindung für Langsamverkehr
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze  
 Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Lage hochstämmiger Bäume, einheimische Laubbömer
- Grenze private Parzelle

**Orientierungsinhalt**

- Grenze private Parzelle

**Einwohnergemeinde Gerlafingen**  
 Mitgeltungsgemeinschaft vormals Willi Gerber  
 Rebenweg 38 8610 Uster

Plan Nr. 0532\_05001  
 Datum 18.11.2005  
 Gezeichnet 18.11.2005  
 Geändert 20.3.2006  
 Plangrösse 30 / 105  
 Met. 1:500

**Gestaltungsplan Sonnenfeld mit Sonderbauvorschriften**

ADP Architekten AG  
 Seefeldstrasse 152 tel 043 443 00 00 fax 043 443 00 01

Best. Jordi Caspar Anger dipl. Architekt ETH USA SIA  
 Mitarbeit: J. Koller  
 e-mail adp@adp-architekten.ch

Auflagefrist: vom 7. April 2006 bis 8. Mai 2006

Genehmigt vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen  
 Durch Beschluss Nr. 3.0. März 2006  
 Der Gemeindepräsident: [Signature]  
 Der Gemeindevizepräsident: [Signature]  
 Der Gemeindevizepräsident: [Signature]  
 Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn  
 Mit RRB Nr. 2006/1107 vom 1.3. Juni 2006

Der Staatschreiber: Dr. K. Balmes