

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM ZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN "STALDENACKER", 5014 GRETZENBACH

§ 1 BESTANDTEILE

- Zonen-/Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Volumenrichtprojekt

§ 2 INHALT

Der Zonen-/Gestaltungsplan regelt:

- Die Nutzung
- Die Bebauung
- Die Erschliessung durch private Erschliessungsanlagen
- Oeffentliche Wegrechte
- Die Freiflächengestaltung, insbesondere wichtige Bepflanzungen
- Grundsätze der architektonischen Gestaltung

§ 3 GELTUNGSBEREICH

Der Zonen-/Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

§ 4 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gretzenbach sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§ 5 NUTZUNG

Das Zonen-/Gestaltungsplangebiet unterteilt sich in

Wohnzone :

Bereich A

Die Nutzung ist ausschliesslich auf Wohnen beschränkt. Es soll eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnungsgrössen bzw. Wohnungstypen entstehen.

Bereich B

Die Nutzung setzt sich aus Wohnungen, Ateliers sowie Räumen für nicht störendes Gewerbe zusammen. Die Gebäudestruktur soll eine variable, der Nachfrage entsprechende Nutzungsaufteilung ermöglichen.

Zentrumszone :

Bereich C

Die Nutzung setzt sich aus Wohnungen, Alterswohnungen, Einkaufsläden, Büros, Praxisräumen, Restaurant und öffentlicher Verwaltung zusammen.

§ 6 AUSNUETZUNG

1. Die maximale Ausnützung wird durch die im Plan für jedes Gebäude festgelegte maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt. Die Baubehörde kann auch eine andere Aufteilung der BGF bewilligen, wenn:

- a) die Gestaltung nach § 9 gewahrt bleibt
- b) innerhalb der beiden Bereiche A und B die Ausnützungsziffer von je 0,55 eingehalten wird
- c) die Voraussetzungen nach § 38 Abs. 1 KBV (gleicher Eigentümer oder Dienstbarkeitsvertrag) erfüllt sind.

Im Bereich C wird keine Ausnützungsziffer festgelegt.

2. Darüber hinaus sind allgemein zugängliche Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume und nicht bewohnbare (nicht beheizte) eingeschossige Nebenräume im Bereich der Vorgartenzone zulässig.

§ 7 KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann 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 REALISIERUNGSETAPPEN

Die etappenweise Überbauung der Wohnbauflächen dieses Plans regelt ein separater öffentlichrechtlicher Vertrag.

§ 9 GESTALTUNG

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

2. Die im Volumenrichtprojekt dargestellten Grundrisse und Dachaufsichten, Fassaden und Schnitte dienen als Richtprojekt. Sie sind richtungsweisend für die architektonische Gestaltung und Beurteilung der eingereichten Baugesuche hinsichtlich Einpassung ins Gesamtkonzept. Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von den Vorgaben des Volumenrichtprojektes, insbesondere von der Massenverteilung, den Bauhöhen und der Gliederung bewilligen, sofern dadurch eine bessere Lösung resultiert.

3. Flachdächer sind begehbar zu machen oder zu begrünen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind eingeschossige Nebenbauten.

§ 10 UMGEBUNGSGESTALTUNG, BEPFLANZUNG

1. Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Zonen-/Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf maximal 1 m aufgeschüttet werden.

2. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Sollte das technisch nicht möglich oder nachweisbar unverhältnismässig sein, muss ein Trennsystem bis zur Grenze des Zonen-/Gestaltungsplangebietes gebaut werden.

3. Die Bepflanzung öffentlicher und gemeinschaftlicher Freiflächen hat mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

4. Der Immissionsschutzstreifen muss begrünt werden. Der Streifen kann für Erschliessungsanlagen partiell unterbrochen werden.

5. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
 - Ausführung der Wege und Plätze
 - Ausführung eines gemeinsamen Kompostplatzes sowie der Containerstandplätze
 - Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze
 - Räumliche Gestaltung und Unterstützung des Baukonzeptes durch die Anordnung der Bepflanzung, insbesondere der Anordnung von Hochstammbäumen und Hecken.

§ 11 HAUSBAULINIEN

Struktur und Charakter der Ueberbauung werden durch die Hausbaulinien festgelegt. Sie fixieren die maximale Ausdehnung der Baukörper, innerhalb derer die genannten Gebäudeteile verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Einzelne Fassadenvorbauten (Balkone, Wintergärten) dürfen die Hausbaulinien maximal 2 m auf maximal der Hälfte der Fassade überragen. Die nach § 17 KBV nicht anrechenbaren Attikageschosse sind mit "plus Attika" bezeichnet.

§ 12 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs sind einzuhalten. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend F30 auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohngygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug, etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 13 ERSCHLIESSUNG

1. Die Parkierung hat hauptsächlich unterirdisch innerhalb den bezeichneten Baugebieten zu erfolgen. Der Anschluss der Parkierung der Bereiche A/B erfolgt direkt in die Pfarrmattstrasse, derjenige des Bereiches C über eine Erschliessungsstrasse in die Köllikerstrasse.

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

3. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 14 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

1. Die Mitbenützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl. ist zu dulden. Vorbehalten bleibt eine besondere Regelung der Entschädigungsfrage für Anlagen, die nicht in gemeinsamem Eigentum stehen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

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

3. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellflächen für Container vorzusehen.

§ 15 FUSSWEGE

Für die im Gestaltungsplan bezeichneten öffentlich begehbaren Fusswege ist ein öffentliches Wegrecht grundbuchlich sicherzustellen. Pflege und Unterhalt der Wege bleiben Sache der Grundeigentümer.

§ 16 ABSTELLPLÄTZE

1. Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Für die Reiheneinfamilienhäuser (Bereich A) sind pro Wohneinheit zwei Parkplätze auszuweisen, wovon höchstens einer fest zugeteilt wird.

2. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Ausserdem kann die Baubehörde bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung eine provisorische oberirdische Parkierungslösung unter folgenden Voraussetzungen und Bedingungen zulassen:

- a) Eine unterirdische Lösung wäre im Rahmen dieser Etappe technisch nicht zweckmässig realisierbar oder unverhältnismässig.
- b) Die provisorische oberirdische Lösung ist wohngygienisch (hinsichtlich Lärm, Schadstoffen, und optischer Wirkung) zumutbar.
- c) Sie entspricht bezüglich Anschlüssen an das Gemeindestrassennetz und Auswirkungen auf dasselbe der definitiven Lösung gemäss Gestaltungsplan.
- d) Die Pflicht zur späteren Erstellung der zugehörigen unterirdischen Parkplätze gemäss Gestaltungsplan ist als Auflage in der Baubewilligung festzulegen und von der Bauherrschaft bei einem allfälligen Verkauf von Wohnungen oder Grundstücken zu berücksichtigen

3. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein. In der Zentrumszone (Bereich C) sind mindestens 80 Veloparkplätze zu erstellen.

§ 17 HEIZUNG

Für das gesamte im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet soll ein immissionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem gewählt werden.

§ 18 AUSNAHMEN

Die Baubehörde 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.

§ 19 INKRAFTTRETEN

Der Zonen-/Gestaltungsplan, die Sonderbauvorschriften und das Volumenrichtprojekt treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom ~~1. März 1996~~ bis ~~1. April 1996~~

Genehmigt vom Gemeinderat am
- 4. Juni 1996

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegemeinschafter:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. ~~2997~~ vom ~~17. Dez. 1996~~

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Pflanz

