

Einwohnergemeinde Gretzenbach

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan

Oelihof West

1:500

-  Geltungsbereich
-  Baubereich Einzelbauten
-  Baubereich Terrassenzeilen
-  Kerichtsammelstelle
-  Haupteerschliessung
-  Nebeneerschliessung
-  Freiflächen
-  Naturobjekte

Öffentliche Auflage vom 9.9.1999 bis 8.10.1999  
 Genehmigt vom Gemeinderat am 26.10.1999

der Gemeindepräsident: *W. Lorenz*  
 der Gemeindevizepräsident: *...*  
 Vom Regierungsrat durch heutigen  
 der Staatschreiber Beschluss Nr. 432 genehmigt.  
 Solothurn, den 28. FEBR. 2000



Staatschreiber: *...*

Planverfasser:	Plan-Nr.	Format	Datum
Rolf Christen dipl. Architekt HTL STV	1	A1	01.12.97
5012 Schönenwerd Oltnerstrasse 14	Rev	09.02.98	10.09.98
Tel. 062 849 35 00	Rev	23.06.99	01.09.99

Sonderbauvorschriften

- Die Einwohnergemeinde Gretzenbach erlässt, gestützt auf Art. 14, 44-45, 132 PPO die nachstehenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Oelihof West.
- Par. 1 Zweck**  
Dieser Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bewirkt eine Wohnentwicklung mit verteilter Bebauung und hoher Wohnwert.
  - Par. 2 Stellung zur Grundordnung**  
Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan nicht abweichendes Bestehen, gelten die Zonen- und Bauvorschriften der Gemeinde Gretzenbach sowie die Bauverordnung des Kantons Solothurn.
  - Par. 3 Ausnützung**  
Die Ausnützungsdichte beträgt innerhalb des Gestaltungsplanbereichs 0.40. Mit ausserordentlichem Nachdruck sind die Flächen des Gestaltungsplanbereichs um die Fläche des Gestaltungsplans Teil 1 von der dadurch erreichten Höchstausnützung von 1.00 mit 100% zu abzubauen. In weiteren ist die Fläche der Hauptausnützung des Gestaltungsplans Teil 1 abzubauen. Es sind 16 Wohnheiten vorgesehen. Jede Wohnheit darf 170 m<sup>2</sup> maximal Bruttogrundfläche beanspruchen.
  - Par. 4 Gebäudeabstand/Naherbau**  
Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände, bzw. Bauweisen. In der Nord-West-Ecke des Areals ist eine Doppelterrassezone vorgesehen.
  - Par. 5 Bebauungsform**  
In Baubereich Einzelbauten sind Ein- oder Doppelanwesenbauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 10 m gestattet.  
In Baubereich Terrassenzeilen ist eine Doppelanwesenbauweise mit je 4 Einheiten gestattet.
  - Par. 6 Gestaltung**  
Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Es sind insbesondere Gebäude mit horizontaler Fassade sowie Fassaden mit horizontaler Holz- oder Metallverkleidung zu bevorzugen. Flachdächer sind nur für die Terrassenzeilen zulässig. Im Bereich des geschützten Bereichs sind Gebäudeabstände von mindestens 10 m einzuhalten. Das geschützte Terrain ist wieder herzustellen.
  - Par. 7 Erschliessung**  
Die Fahrwege- und die Fusswege-Erschliessung erfolgt von der Oelihofstrasse her.  
Die Haupterschliessung hat ein minimales Gefälle von 1%.  
Eine Verbindung zum rechtsgültigen Gestaltungsplan Teil 1 ist nur im Notfall über Planübergänge sowie Tre- und Liftwege gestattet.  
Die Sperrung erfolgt mit einer geeigneten Vorrichtung.  
Die Einwohnergemeinde Gretzenbach tritt bei der Erschliessung als Bauherr auf. Die Landesgemeinde beteiligt eine eventuelle Baukosten für die Sicherstellung der Parzellebeiträge.
  - Par. 8 Kerichtsammelstelle**  
Mit der Erschliessung wird eine Kerichtsammelstelle erstellt.
  - Par. 9 Abstellplätze**  
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugeschäftsverfahren festgelegt.
  - Par. 10 Wendeplätze**  
An Ende der Erschliessungstrassen sind die Wendeplätze mit der Wendebreite einzuhalten.  
Diese Wendebreite ist im Grundbuch anzudecken.
  - Par. 11 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**  
Die Bepflanzung der Freiflächen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen. Beim Baubereitungsverfahren ist die Umgebungsgestaltung im Detail zu regeln.
  - Par. 12 Naturobjekte**  
Die im Zonenplan eingetragenen "Naturobjekte" werden durch die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Naturobjekte erhalten oder wiederhergestellt. Diese Naturobjekte sind zu erhalten, und während der Bauzeit nach Möglichkeit zu schützen.  
Die Gestaltung der Naturobjekte wird im Baugeschäftsverfahren geregelt. Die Naturobjekte sind mit Wasserstellen zu versehen und zu pflegen. Das nachgenannte Zonenobjekt ist zu erhalten.
  - Par. 13 Abweichungen**  
Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan sind von den Bauvorschriften dieser Sonderbauvorschriften, in Interesse einer besseren ästhetischen oder wirtschaftlichen Lösung, können von der Baukommission im Baugeschäftsverfahren bewilligt werden, wenn das Konzept der Wohnentwicklung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und ausserörtlichen Interessen gewahrt bleiben.
  - Par. 14 Entwässerung**  
Für das gesamte Gestaltungsplangebiet kommt das Trennsystem zur Anwendung.  
Das Entleeren der Regenwasserleitung von der Gestaltungsplanzone an der Oelihofstrasse ist im Baugeschäftsverfahren zu regeln.
  - Par. 15 Geotechnisches Gutachten**  
Im Baugeschäftsverfahren hat die Bauherren, mit einem geotechnischen Gutachten, den Nachweis zu erbringen, dass weder der Bauvorgang noch das fertige Bauwerk die Stabilität gefährdet.  
Die Landverhältnisse machen die kantonalen Grundgesetze schrittlich auf den schwierigen Baugrund aufmerklich.
  - Par. 16 Inkrafttreten**  
Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

