

Gemeinde Gretzenbach

Kanton Solothurn

GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UNTERDORF, GRENZBEREINIGUNG, SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar 21. Mai 2001

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
4502 Solothurn

Jürg Stäubli Architekten, Solothurn
Weber & Saurer Landschaftsarchitekten, Solothurn
IEP-Ingenierbüro, Olten

Mai 2001

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines

§ 1	
Zweck	1
§ 2	
Geltungsbereich	1
§ 3	
Stellung zur Grundordnung	1
§ 4	
Gestaltung	1
§ 5	
Etap pierung	2
§ 6	
Schutzplätze	2
§ 7	
Abweichungen	2

Bauten

§ 8	
Nutzungsart	3
§ 9	
Baupolizeiliche Masse	3
§ 10	
Dächer	3
§ 11	
Kleinbauten	3
§ 12	
Vorbauten	4
§ 13	
Lärm	4

Aussenraum

§ 14	
Grünbereiche	5
§ 15	
Private Erschliessung und Parkplätze	5
§ 16	
Bäume und Hecken	5
§ 17	
Gemeinschaftsanlagen	5

Öffentliche Strassen und Wege

§ 18	
Erschliessungsstrassen/ Wege	6

Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 19	
Allgemein	6
§ 20	
Kanalisation	6
§ 21	
Kehrichtentsorgung	6

Grenzbereinigung

§ 22	
Grenzbereinigung	7

Inkraftsetzung

§ 23	
Inkrafttreten	7

Anhang

Allgemeines

§ 1

¹ Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Unterdorf" bezweckt die Sicherstellung einer Siedlung für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten von hoher Siedlungsqualität mit den notwendigen Erschliessungsanlagen und Grenzbereinigungen.

Zweck

² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan stützt sich auf das Zonenreglement vom 13. Juni 1989, Regierungsratsbeschluss Nr. 1934, sowie die Änderung des Zonenreglementes vom 9. September 1991, Regierungsratsbeschluss Nr. 2734.

§ 2

¹ Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit den Sonderbauvorschriften gilt für den im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Bereich.

Geltungsbereich

² Nach dem Bau der Erschliessungsstrasse hat der Eigentümer GB 818 (ausserhalb Perimeter, östlich angrenzend) das Recht die Parzelle rückwärtig über diese zu erschliessen.

§ 3

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

Stellung zur Grundordnung

§ 4

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht - beim Endausbau und bei allfälligen Etappierungsschritten. Für die Beurteilung sind massgebend:

Gestaltung

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung aller öffentlich einsehbarer Oberflächen
- Die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

³ In Gestaltungsfragen kann die Baubehörde die Projektverfasser des Siedlungskonzeptes beziehen.

§ 5

Etappierung

¹ Die Bauten in den Baufeldern A1 bis A3 sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Ist dies nicht möglich, so ist entlang der T5 ein Hindernis zu erstellen, welches den notwendigen Lärmschutz garantiert. (siehe auch § 13)

² Mit dem Bau der Erschliessung ist in der ersten Etappe mindestens die Erschliessung der Baufelder D1 und D2 sicherzustellen.

³ Der Eigentümer des Baufeldes B1 kann, bis die Erschliessung seines Baufeldes von der Hauptstrasse T5 sichergestellt ist, die Erschliessung vom Unterdorf lösen. Er hat bis zum Zeitpunkt der Planaufgabe die notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

Von der Beitragspflicht für die öffentlichen Erschliessungsanlagen zur Realisierung der Überbauung im Gestaltungsplan ist der Eigentümer des Baufeldes B1 nicht entbunden.

§ 6

Schutzplätze

Mit Ausnahme der Gebäude innerhalb der Baufelder A1 bis A3 sind die Gebäude, resp. die Grundeigentümer von der Schutzraumerstellungspflicht befreit. Die Grundeigentümer haben Ersatzabgabe zu leisten.

§ 7

Abweichungen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren dorfbaulichen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

Bauten

§ 8

Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, in den Baufeldern A1 bis A3 zudem mässig störende und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Nutzungsart

§ 9

¹ Die baupolizeilichen Masse betragen:

Baupolizeiliche Masse

Baufeld	Geschosszahl zwingend	Attika	BGF je max. m ²
A1-A3	3	ausgeschlossen	1020
B1-B5	2	zulässig	475
C1-C2	2	zulässig	325
D1-D2	2	zulässig	475

- Nutzungsübertragungen zwischen den Baufelder sind ausgeschlossen.
- Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.
- Es besteht keine Grünflächenziffer.

² Bauten, welche der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baufelder A – D sowie in ‚Baufeld für eingeschossige Bauten der BGF anrechenbar‘ errichtet werden. Ausnahmen: Gebäudeerschliessungen (Treppenhäuser, Laubengänge), dürfen die Flächen der 'privaten Erschliessungsanlagen' wie folgt überlagern:

Baufelder A um je 30 m² BGF / Baufelder B-D um je 10 m² BGF

³ Mit den Baufeldern sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner dinglicher Rechte.

§ 10

¹ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Mindestens 50 Prozent der Dachflächen pro Gebäude sind grün zu gestalten (Bepflanzung, extensive Begrünung).

Dächer

² Vordächer über den Eingängen können bewilligt werden, wenn sie nicht mehr als 2.0 m über die Baufelder hinausragen.

§ 11

Die Baubehörde kann Kleinbauten mit Flachdächer bis 10m² Grundfläche, die als eingeschossige Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

Kleinbauten

§ 12

Vorbauten

¹ In den Baufeldern für Vorbauten sind Bauten zulässig, soweit sie nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen.

² Die Bauten haben sich an die Geschosszahl der angrenzenden Baufelder zu halten.

³ Die Balkone sind in Leichtbauweise zu erstellen und sind filigran auszuführen.

§ 13

Lärm

¹ Für die Baufelder A und C2 gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für alle übrigen Bauten jene der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Baugesuchverfahren sind die notwendigen Nachweise zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte zu erbringen.

² Mit der Erstellung der Bauten in den Baufelder von A1, A2 oder A3 ist jeweils die Balkonzone zwingend auf 3 Geschosse zu realisieren. Strassenseitig ist diese Balkonzone als Lärmschutzbaute auszubilden, d.h. sie ist schalldicht auszuführen. Über dem Erdgeschoss muss die Fassadenfläche lichtdurchlässig sein. Im Erdgeschoss, wo die Parkierung untergebracht ist, ist zu jedem Gebäude ein Durchgang mit Türabschluss vorgeschrieben.

³ Falls gemäss § 5 die Baufelder A nicht in einer ersten Etappe realisiert werden gilt: Mit dem ersten Baugesuch in einem der weiteren Baufelder ist für die Lärmschutzbaute/ -anlage entlang der T5 ein Baugesuch einzureichen. Die Bauabnahme des ersten Baugesuches und des Lärmschutzes haben gleichzeitig zu erfolgen und sind aneinander gekoppelt.

⁴ Die Gestaltung des Hindernisses zur Einhaltung der Planungswerte erfolgt in Zusammenarbeit zwischen Baukommission, Projektverfasser des Gestaltungsplanes und Baugesuchsteller. Die frühzeitige Kontaktnahme mit der Baukommission wird empfohlen.

Aussenraum

§ 14

Die Grünberiche sind als Wiesen- oder Rasenflächen zu gestalten.

Grünbereiche

§ 15

¹ Die privaten Erschliessungsbereiche dienen der Erschliessung der Baufelder als Zugänge. Soweit als möglich sind diese versickerungsfähig auszuführen.

*Private
Erschliessung
und Parkplätze*

² Die im Plan eingetragenen privaten, begrünten Parkplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 KBV.

³ Gemäss Gestaltungsplan kann in den Höfen der Bauten A1 bis A3 bei Bedarf eine unterirdische Einstellhalle realisiert werden. Der Gestaltungsplan hält folgende Optionen zur Realisierung der notwendigen Parkplätze der Baufelder A offen:

- A gemäss GP mit der Möglichkeit innerhalb der gemeinschaftl. Grünfläche Parkplätze zu realisieren
- B gemäss GP mit Einstellhalle und mit der Möglichkeit am Rand der gemeinschaftl. Grünfläche Parkplätze zu realisieren
- C Verzicht auf Erschliessung nördlich der Baufelder A zugunsten eines Grünbereiches. Realisierung der Einstellhalle mit der Möglichkeit innerhalb der gemeinschaftl. Grünfläche Parkplätze zu realisieren. Realisierung eines LKW-Wendeplatzes nordöstlich des Baufeldes A3

§ 16

Die im Gestaltungsplan definierten Bäume und Hecken sind programmatischer Inhalt. Nach Konsultation mit den Projektverfassern des Siedlungskonzeptes kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

Bäume und Hecken

§ 17

Die uneingeschränkte Benützung aller privaten gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielflächen und -plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

*Gemeinschafts-
anlagen*

Öffentliche Strassen und Wege

§ 18

Erschliessungs- strassen/ Wege

¹ Die öffentlichen Erschliessungsstrassen und Fusswege nach dem Gestaltungs- und Erschliessungsplan sind kommunale Strassen nach dem Erschliessungsreglement der Gemeinde Gretzenbach. Unter den in § 15 festgelegten Bedingungen kann auf die öffentliche Erschliessung nördlich der Baufelder A verzichtet werden.

² Die öffentliche Erschliessungsstrasse ist aus gestalterischen und funktionellen Gründen gemäss Anhang in verschiedene Zonen zu gliedern.

³ Die strassen- und wegbegleitende Bepflanzung ist mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen sicherzustellen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 19

Vorprüfungstext:

Allgemein

¹ Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind nach den entsprechenden Vorschriften und Reglementen der Werke auszuführen.

² Leitungen sind unterirdisch zu führen soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern. Oberirdische Leitungsführungen sind so zu konzipieren, dass sie das Siedlungsbild nicht stören.

§ 20

Kanalisation

Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Sollte das technisch nicht möglich sein, muss ein Trennsystem innerhalb des Geltungsbereiches erstellt werden.

§ 21

Kehrichtentsorgung

Die Kehrichtsammelstelle für die Baufelder A1 bis A3 ist zentral beim Pavillon anzuordnen. Für die übrigen Baufelder werden diese im Baugesuchsverfahren an der öffentlichen Erschliessung in den Baufeldern für eingeschossige Bauten festgelegt. Diese sind entsprechend den Anforderungen des kommunalen Entsorgungssystems auszugestalten.

Grenzbereinigung

§ 22

Die Grenzbereinigung gemäss Gestaltungsplan erfolgt zusammen mit dem Erlass der vorliegenden Vorschriften und Pläne nach den einschlägigen Bestimmungen (PBG § 97, § 24 ff Verordnung über die Baulandumlegung und Grenzbereinigung).

Grenzbereinigung

Inkraftsetzung

§ 23

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom 29. März 2001

bis 29. April 2001

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

15. Mai 2001

Der Gemeindepräsident:

M. Leber

Der Gemeindegemeinderat:

L. Leber

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 1694 vom

28. Aug. 2001

Der Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs



Ideenskizze: Elemente der Erschliessung

