89 / 25

EINWOHNERGEMEINDE GUNZGEN
KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN ›BANACKER‹

SITUATION MST. 1 : 500
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 20. Sep. BIS 19. Okt. 1990

Genehmigt durch den Gemeinderat am : 10. Dez. 1990

Der Ammann : Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1381

Solothurn, den 30. April 1991

Der Staatsschreiber : Dr. K. Ehrsam

Teil Nordosten (NO) + Teil Nordwesten (NW)
PLANUNGSBÜRO
Th. Kühne Architekt und Planer BSP
Theo Senn Architekt und Planer ETH SIA
Baslerstr. 36 4600 Olten

Teil Südwesten (SW)
Cubino – Partner AG
Postfach 234 4601 Olten

INGENIEURBÜRO
Frey + Gnehm AG
Ringstrasse 1 4600 Olten

Plannummer			
Datum	27.10.1989	Gez.	TK / HGF
Änderung	Juli 1990	Pl.Gr.	60 / 84

LEGENDE

- GESTALTUNGSPLAN – BEREICHE
- STRASSENBAULINIEN
- BAUBEREICHE
- 1G / 2G — MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL DACHGESCHOSSAUSBAU BEI 2G NICHT ZUGELASSEN
- +D — DACHGESCHOSSAUSBAU ZUGELASSEN (GEMÄSS §17 Abs. 2 KBR)
- TIEFGARAGEN – BEREICHE
- SPIELWIESEN
- HARTSPIELPLÄTZE
- ÖFFENTLICHES TROTTOIR
- PRIVATE FUSSWEGE UND PLÄTZE
- PRIVATE FAHRBEREICHE
- P — PRIVATE OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- NOTZUFAHRTEN (LICHTPROFILBREITEN 4.0 M)
- KEHRICHTCONTAINER – STANDPLÄTZE
- BAUM
- HECKE ALS SICHTSCHUTZ
- AUSSENTREPPEN
- • –0.20 / • +1.30 — RICHTHÖHENKOTEN
- OFFENE SPIELHALLE / GEDECKTE GARAGE-ZUFAHRT
- KLEINBAUTEN FÜR FAHRRÄDER UND MOFAS
- MÖGLICHE BEBAUUNG UND PARZELLIERUNG

Total BGF 8020 m²

15% (1.4m/1.5K) = 1203 m²

1470 m² Spielen / Spielwiese ✓

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung, bestehend aus Einzel-, Doppel und Reiheneinfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für die durch eine punktierte Linie begrenzten Teilgebiete Nordosten (NO), Nordwesten (NW) und Südwesten (SW).

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen sowie gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes und zwischen den Teilgebieten, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gunzgen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2 und der Arealüberbauung und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

In den einzelnen Teilbereichen Nordost (NO), Nordwest (NW) und Südwest (SW) darf die angegebene Gebäudezahl pro Haustyp nicht überschritten werden.

§ 5 Ausnützung

5.1 Die den Teilgebieten NO, NW, SW zugeordnete Bruttogeschossfläche darf innerhalb derselben nicht überschritten werden.

5.2 Im Teilgebiet Nordost (NO) darf zudem die den einzelnen Baubereichen zugeordnete Bruttogeschossfläche nicht überschritten werden.

5.3 Bei Kleinbauten für gedeckte Sitzplätze, Gartenmöbel und Geräte, kleinere Gewächshäuser etc., können zusätzlich max. 4 % der zugeordneten Bruttogeschossflächen beansprucht werden.

§ 6 Baubereiche

6.1 Die pro Teilgebiet NO, NW, SW zugelassene Bruttogeschossfläche ist innerhalb der entsprechenden Baubereiche, zu realisieren.

6.2 Die Baubehörde kann Kleinbauten im Sinne von § 5.3 dieser Vorschriften bei einer guten Einordnung, auch ausserhalb der Baubereiche zulassen.

§ 7 Gestaltung

Es sind Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35° und einer maximalen Neigung von 45° zugelassen. Kleinbauten können Flachdächer und Pultdächer aufweisen. Ein Pultdach muss jedoch mit seinem oberen Dachabschluss auf die gesamte Dachfänge an einem Gebäude anlehnen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

8.1 Innerhalb der einzelnen Teilgebiete sind die Grenz- und Gebäudeabstände durch die Baubereiche bestimmt und bedürfen keiner beschränkt dinglicher Rechte. Im Teilgebiet Südwest (SW) sind bei den (laut kantonalem Baureglement § 22 Absatz 2) unterschrittenen Gebäudeabständen, für die Realisierung die Weisungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung anzuwenden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie, die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtenzug etc.) im Detail zu prüfen, und beim Entscheid zu berücksichtigen.

8.2 Bei den zusammengebauten Gebäuden sind in der Verlängerung der Grundmauern Gartenmauern, Zäune und Kleinbauten im Sinne von § 23 KBR und dieses Reglementes bis zu 2,00 m Gebäudehöhe zugelassen, und durch den Nachbarn zu dulden.

§ 9 Geschosszahl

Bei den Einfamilienhäusern im Teilgebiet Nordost (NO) ist der Dachausbau über dem 2. Vollgeschoss nicht zugelassen, d.h. § 16 Absatz 2 des kantonalen Baureglementes hat keine Gültigkeit.

§ 10 Bepflanzung

Die im Plan und in der Legende eingetragenen Bäume und Hecken gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich. Der definitive Standort wird an Ort und Stelle festgelegt. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Bäume, Sträucher und Gräser zu verwenden.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

11.1 Pro Teilgebiet ist die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Kinderspielplätze und dgl., zu dulden. Der Unterhalt ist durch die Grundeigentümer, zu übernehmen.

11.2 Zudem dienen die Hauptfusswege (mind. 2,00 m Breite) der uneingeschränkten gegenseitigen Benützung aller Teilgebiete.

11.3 Diese Nutzungsrechte sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung, im Grundbuch anzumerken.

§ 12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

§ 13 Abstellplätze

13.1 Für Autos sind mindestens vorzusehen, pro

- Einfamilienhaus	2 Abstellplätze
- Wohnung	1 1/2 Abstellplätze

Für Besucher sind zusätzlich mind. 10 % Abstellplätze vorzusehen

13.2 Für Mopeds und Velos müssen pro Haus oder Wohnung ebenerdig oder über Rampen erreichbar, mind. 2 gedeckte Abstellplätze erstellt werden.

§ 14 Notzufahrten

Die Lichtraumbreite hat 4,00 m zu betragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Detailausgestaltung mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung abzusprechen.

§ 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren wohnhygienischen oder ästhetischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

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