

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Banacker“

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung, bestehend aus Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 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 1 + 2 (NW) und Südwesten (SW).

§3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen sowie gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsgebietes 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

Die in den einzelnen Teilbereichen Nordosten (NO), Nordwesten 1 + 2 (NW) und Südwesten (SW) festgelegte Anzahl der Hauptgebäude darf nicht überschritten werden.

§5 Ausnützung / Baubereiche

- 5.1 Die in den Teilgebieten NO, NW 1 + NW 2, SW zugeordneten Bruttogeschossfläche darf innerhalb derselben nicht überschritten werden.
- 5.2 Bei Kleinbauten für gedeckte Sitzplätze, Autoein- und unterstellräume, Gartenmöbel und Geräte, kleinere Gewächshäuser etc. können im Teilgebiet NO 4% und in den Teilgebieten NW 1 + NW 2 und SW 10% der zugeordneten Bruttogeschossflächen beansprucht werden. Diese können bei einer guten Einordnung bis max. 4% auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

§6 Grenz- und Gebäudeabstände

- 6.1 Gegenüber den dem Gestaltungsplan angrenzenden Grundstücken sowie zwischen den Teilgebieten ist der vorschriftgemässe Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten.
- 6.2 Innerhalb der einzelnen Teilgebiete ist der Gebäudeabstand einzuhalten.
- 6.3 Bei den zusammengebauten Gebäuden sind in der Verlängerung der Grundmauern, Gartenmauern, Zäune und Kleinbauten im Sinne dieses Reglements bis zu 2.00m Gebäudehöhe zugelassen, und durch den Nachbarn zu dulden.

§7 Geschosszahl

Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen.

§8 Erdgeschossniveau's / Firsthöhe

- 8.1 Im Teilbereich NO darf die Erdgeschosshöhe beim Gebäude

E die Kote 434.60
F die Kote 435.10
G die Kote 435.70
H die Kote 436.70

nicht übersteigen.

- 8.2 Die Firsthöhe darf im Gestaltungsplangebiet, ausser bei den bestehenden Gebäuden
A – D des Teilbereiches NO, 10.50 m nicht übersteigen.

§9 Dachgestaltung

- 9.1 Es sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Neigung hat minimal 35° und maximal 45° zu betragen.
- 9.2 Kleinbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Eine Gebäudehöhe von maximal 2.80m ist zugelassen.
- 9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster können bei einer guten Anordnung zugelassen werden, wenn eine Belichtung giebelseitig nicht möglich ist. Für Dachbereiche der Gebäude E – H, welche direkt über dem 1. Obergeschoss liegen, gelten keine Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn deren Stirnseiten die Gebäudehöhen einhalten.

§10 Abstellplätze

- 10.1 Für Autos sind mindestens vorzusehen, pro
- | | |
|-------------------|-------------------|
| – Einfamilienhaus | 2 Abstellplätze |
| – Wohnung | 1 ½ Abstellplätze |
- Für Besucher sind zusätzlich mind. 10% Abstellplätze vorzusehen.
- 10.2 Für Mopeds und Velos müssen pro Haus oder Wohnung, ebenerdig oder über Rampen erreichbar, mind. 2 gedeckte Abstellplätze erstellt werden.
- 10.3 Die im Teilgebiet NW 1 + 2 fehlenden Autoabstellplätze sind im Teilgebiet NO zu plazieren und grundbuchlich zu sichern.

§11 Notzufahrt (Teilgebiet NO)

Die Lichtraumbreite hat 3.00m zu betragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Detailausgestaltung mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung abzusprechen.

§12 Gemeinschaftsanlagen

- 12.1 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.
- 12.2 Zudem dienen die Hauptfusswege (mind. 1.50m Breite) der uneingeschränkten gegenseitigen Benützung aller Teilgebiete.
- 12.3 Diese Nutzungsrechte sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§13 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.

§14 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dez. 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.

§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 Überbauung erhalten bleibt, keine zwingende kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewährt bleiben.

§16 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage:	20.09.1990 – 19.10.1990
Öffentliche Auflage 1. Änderung:	09.11.1995 – 08.12.1995
Öffentliche Auflage 2. Änderung:	28.06.2012 – 30.07.2012

Beschlossen durch den Gemeinderat am:	10.12.1990
1. Änderung beschlossen durch den Gemeinderat am	09.04.1996
2. Änderung beschlossen durch den Gemeinderat am	25.04.2012 / 14.08.2012

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1381 vom 30.04.1991

1. Änderung genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1903 vom 13.08.1996
2. Änderung genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2002 vom 22.10.2012

Der Staatsschreiber:

