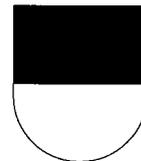




75/46



# GESTALTUNGSPLAN ÜBERBAUUNG RÖMERWEG

GB Nr. 198  
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Index	Änderung:	Datum:

H - O

O EGERLI MARKUS  
DIPL. ARCHITEKT SIA

GUNZGERSTRASSE 17  
4624 HÄRKINGEN

Olten, den 02. Juli 2009

KATZENHUBELWEG 1  
4603 OLTENGUNZGERSTRASSE 17  
4624 HÄRKINGENFON 062 213 96 96  
mail@h-o.ch www.h-o.ch

OLTEN, DEN 02/07/2009

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### Zum Gestaltungsplan GB Nr. 198 Überbauung Römerweg, Bürgergemeinde Härkingen, 4624

#### Härkingen

---

Im Gebiet Römerweg, Fulenbacherstrasse GB Nr. 198 in Härkingen wird, gestützt auf die §§ 14ff und 44ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, ein Gestaltungsplan mit folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

- § 1 Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt die optimale Überbauung des in der Zone W2b mit Gestaltungsplanpflicht liegenden Grundstückes. Zur Fulenbacherstrasse sind im UG Einstellhallenplätze, Keller und Schutzräume angeordnet. Im EG, OG und Attika ist Klein- bis Grosswohnungen in je zwei Wohntrakten vorgesehen. Das aus einer Projektstudie resultierende Projekt erfüllt eine gute soziale Wohnqualität und die optimale Einbettung in das Quartierbild. Im östlichen Bereich sind entlang einer zentralen Wohnstrasse Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser angeordnet. Dem Schutz der Hecken und des Waldes wird hohe Beachtung geschenkt.
- § 2 Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des bezeichneten Gebietes.
- § 3 Stellung zur Bau-Zonenordnung
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung
- Im Gestaltungsplanbereich sind Wohnnutzungen vorgesehen sowie einzelne, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

- § 5 Baubereich  
Innerhalb der bezeichneten Flächen können Gebäudevolumen angelegt werden. Die in §6 und dem Gestaltungsplan festgelegte Ausnützung darf jedoch nicht überschritten werden.  
Die Baufelder der Parzellen 3 bis 7 weisen auf der Ostseite (gegen die Wohnstrasse) eine Anbaupflicht auf.  
Die Parzelle 3, sowie die Parzellen 8 bis und mit 15 auf der Ostseite sind für Doppel Einfamilienhäuser ausgedacht.
- § 6 Ausnützung  
Für das Gesamtgrundstück von 10'744.00m<sup>2</sup> ist abzüglich des Waldes (693.00m<sup>2</sup>) und der neuen Strasse (633.00m<sup>2</sup>) die anrechenbare Landfläche von 9'418.00 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Mit der Ausnützungsziffer von 0.45 resultiert die maximale Gesamt-Bruttogeschossfläche von 4'238.10 m<sup>2</sup>.  
Die Aufteilung der Bruttogeschossfläche ist im Gestaltungsplan geregelt.  
Die einzelne Bruttogeschossfläche kann mit einer Vereinbarung auf andere Parzellen transportiert werden.  
Das Gesamtgrundstück muss aber die maximale Ausnützungsziffer einhalten.
- § 7 Kleinbauten  
Kleinbauten (bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche) wie gedeckte Velounerstände, Containerräume, Aussengeräteräume etc. können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche vorgesehen werden, sofern sie dem allgemeinen Wohl dienen und den baupolizeilichen Bestimmungen entsprechen.
- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände  
Die Grenzabstände sind den gegenüber dem Geltungsbereich nicht einbezogenen Grundstücken im Rahmen von §22ff KBV einzuhalten.  
Für die minimalen internen Grenz- und Gebäudeabstände ist der Gestaltungsplan massgebend. Die Bauten, mit gegenüber §22ff KBV unterschrittenem Gebäudeabstand, sind entsprechend den Weisungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden.
- § 9 Gestalt  
Für die im Baubereich liegenden Bauten ist eine zeitgemässe Architektursprache zu wählen.  
  
Auf den Parzellen 1 bis 7 sind Attikaaufbauten (nach kantonalen Bauvorschriften) erlaubt. Diese sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs zugelassen. Auf den Attikaaufbauten sind sämtliche Dachformen mit einer maximalen Neigung von 5 Grad erlaubt. Die Gebäudehöhe (gemäss KBV Anhang 1 Abb. 4 und Abb. 7) sind einzuhalten. Vertikalerschliessungen (begründet mit den Liftüberüberfahrtshöhen) können eine Gebäudehöhe von maximal 10.00m aufweisen.  
Auf der Parzelle 1, sind auf beiden Baufeldern die gleichen Dachformen auf den Attikaaufbauten zu wählen  
  
Auf den Parzellen 8 bis 15 sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 30 Grad zugelassen. Die Trauf- und die Firsthöhe sind gemäss den geltenden baurechtlichen Grundlagen zu gestalten. Die Trauf- und Firstrichtung ist Nord-Süd auszurichten.  
Schlepplukarnen sind mit einer maximalen Neigung von 5 Grad gestattet. Andere Formen von Lukarnenaufbauten sind nicht zugelassen.

Die zusammengebauten Einfamilienhäuser haben eine abgestimmte Ausformulierung aufzuweisen. Die Dachflächen sollen als Einheit ausformuliert werden.

§ 10 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt vom Römerweg. Die Wohnstrasse ist öffentlich (Einwohnergemeinde). Die Erschliessung der Besucherparkplätze zu Parzelle 1 ist ab der Wohnstrasse nicht mehr öffentlich. Die Erschliessung der Tiefgarage ist ab Römerweg nicht öffentlich. Es ist auf eine behindertengerechte Gestaltung zu achten.

§ 11 Wendeplatz

Zwischen den eingeschossigen Nebenbauten der freistehenden Einfamilienhäuser muss eine Wendemöglichkeit für Personen- und Lieferwagen ausgeführt werden. Bei einer Etappierung der Wohnstrasse ist dieser Wendeplatz in allen vier Zwischenräumen möglich. Bei einem Ausbau der Strasse bis an die Parzelle GBNR 657 ist er im südlichsten Zwischenraum angeordnet. Der Wendeplatz ist mit einer Halteverbotstafel ausgestattet und darf nicht als Abstellplatz benützt werden. Bei einer Weiterführung der Strasse über den Gestaltungsplanbereich hinaus, kann die Pflicht des Wendeplatzes, durch die Einwohnergemeinde neu beurteilt werden.

§ 12 Abstellplätze

Die Parkplätze der Parzelle 1 sind in der Einstellhalle und östlich der Parzelle 1. Die 2 Parkplätze pro Einfamilienhaus (Parzellen 3-15), sind innerhalb der bezeichneten eingeschossigen Baufeldern nachzuweisen.

Für Velo und Mofas sind die Abstellplätze gemäss kantonalen Vorschriften individuell zur Verfügung zu stellen und nachzuweisen.

§ 13 Kinderspielplatz

Innerhalb der Parzelle 1 ist ein Kinderspielplatz in angemessener Grösse vorzusehen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 14 Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Plan einzureichen. Dieser Plan soll insbesondere über die folgenden Punkte Aufschluss geben:

- Terraingestaltung mit Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen. Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.
- Erschliessung mit Fusswegen, Treppen und Rampen
- Kinderspielplätze
- Oberflächen mit Bepflanzungen und befestigten Flächen
- Lage und Ausführung von Kompostbehältern und Abfallcontainern

§ 15 Abfall

Nach §7 und §14

## § 16 Hecke und Wald

Die Hecke und der Wald ist gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) bzw. die Waldgesetzgebung geschützt. Die Hecke darf nur für die beiden Einfahrten vermindert und nicht eingezäunt werden. Für die verlorene Fläche wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Ersatzfläche erstellt. Der Unterhalt für die Hecke und den Wald erfolgt durch die Bürgergemeinde.

Die Sichtzonen sind bei den Ausfahrten auf den Römerweg zu gewährleisten.

Die Hecke und der Wald müssen in der Bauphase in geeigneter Art, z.B. durch Abschränkungen, geschützt werden.

Die Ersatzfläche für die Hecke ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## § 17 Grünflächen

Die Abstände zu Hecken und Wald sind als Grünfläche zu gestalten. Diese Grünflächen werden durch die zwei Hupterschliessungen (Wohnstrasse und Tiefgaragenzufahrt) und die Detailerschliessung des nördlichen Gebäudes der Parzelle 1 unterbrochen.

Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten (ungedüngte Dauerwiesen). In den Grünflächen dürfen keine Bauten und Anlagen, d.h. auch keine Kleinbauten, Einzäunungen oder Terrainveränderungen erstellt werden.

Die naturnahe Vorgartenzone gilt als Grünfläche mit Detailerschliessung. Die Detailerschliessung ist auf partieller Abstützung und vom Terrain abgehoben auszuführen. Der Erdbereich unter den Erschliessungsflächen bleibt unverdichtet. Die naturnahe Vorgartenzone darf nur mit einheimischen Staudengesellschaften bepflanzt werden.

## § 18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung, Abweichungen vom Plan und von einzelnen Punkten dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Die Hecken- bzw. der Heckenersatz und die Grünflächen mit den entsprechenden Auflagen sind zwingend.

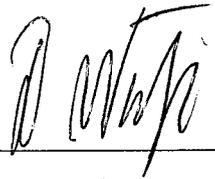
## § 19 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage: 10. Mai – 10. Juni 2002  
30. Januar – 02. März 2009

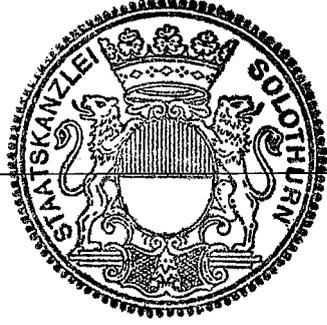
Genehmigung durch den Gemeinderat Härkingen: 23. April 2002  
17. März 2009

Der Gemeindepräsident:  
Die Gemeindeschreiberei:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1708  
711

am: 03. September 2002  
04. Mai 2009



Der Staatsschreiber:

