

## Sonderbauvorschriften Änderung Gestaltungsplan „Nesslergraben“

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Härkingen Sonderbauvorschriften für die Änderung Gestaltungsplan „Nesslergraben“. Die Absätze in blauer Farbe gelten auch für die Parzellen GB Härkingen Nrn. 459, 477, 636 bis 641.

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### §1 Zweck

<sup>1</sup> Die vorliegende Änderung Gestaltungsplan „Nesslergraben“ regelt die auf GB Härkingen Nrn. 459 (Teilparzelle) und 623 gewünschte Nutzung, Bebauung, Aussenraumgestaltung sowie Erschliessung. Sie ermöglicht eine zeitgemässe Überbauung sowie eine hohe Flexibilität des Wohnungsmixes.

<sup>2</sup> Für die im Geltungsbereich liegenden Parzellen GB Härkingen Nrn. 459 (Teilparzelle) und 623 werden die Sonderbauvorschriften durch die nachfolgenden neuen Sonderbauvorschriften ersetzt. Für die bereits überbauten Parzellen GB Härkingen Nrn. 477 und 636 bis 641 gelten weiterhin die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans „Nesslergraben“ mit RRB Nr. 3674 vom 21. November 1989.

#### §2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Änderung Gestaltungsplan „Nesslergraben“ und die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie bezeichnete Gebiet (Perimeter Änderung Gestaltungsplan „Nesslergraben“).

#### §3 Bestandteile und Stellung der Grundordnung

<sup>1</sup> Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, der Schemaschnitt (orientierend) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### II. Nutzung / Baubereiche

#### §4 Nutzung

<sup>1</sup> Im Baubereich A sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Im Bereich der Grünflächen sind Grünflächen und Aussensitzflächen zugelassen. Die Zufahrt zum Baubereich und den Nachbarliegenschaften ist für Notfalldienste sowie notwendige Transporte (z. B. Umzug, Öllieferung) sicherzustellen und entsprechend auszubilden (in der Ausführung ausgelegt für Tanklöschfahrzeuge und begrünt z. B. als Schotterrasen oder als Schotterweg).

<sup>2</sup> Im Bereich Spielwiese (bestehend) sind geeignete Spielplätze und Aussenaufenthaltsplätze für Kinder zu schaffen bzw. beizubehalten. Der Unterhalt ist in einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern von GB Härkingen Nrn. 459, 623, 636, 638, 639, 640 und 641 vor der Genehmigung eines Baugesuchs zu regeln.

#### §5 Baubereiche und Massvorschriften

<sup>1</sup> Das Hauptgebäude darf nur innerhalb des Baubereichs A erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche ist mit Zustimmung der Baubehörde die Unterschreitung von Gebäudeabständen möglich, wenn damit eine gute Lösung erzielt werden kann.

<sup>2</sup> Auf GB Härkingen Nr. 623 gilt:

- Maximal 2 Vollgeschosse.
- Ein zusätzliches Attikageschoss ist zulässig.
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.50 m (gemäss §18<sup>\*</sup> Abs. 1 KBV). Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss, welche die Voraussetzungen nach §17<sup>bis</sup> Abs. 3 (KBV) erfüllen, wird die Gebäudehöhe 1.50 m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche gemessen. (§18<sup>\*</sup> Abs. 3 KBV).

<sup>3</sup> Für den Baubereich A gilt eine Ausnützungsziffer AZ von 0.6 (bezogen auf GB Härkingen Nr. 623).

#### §6 Dachgestaltung und -nutzung / Materialisierung

<sup>1</sup> Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5%.

<sup>2</sup> Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf Dächern sowie an der Gebäudefassade zulässig. Diese sind möglichst flach zu montieren.

#### §7 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Die Grenzabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner Beschränkung dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

#### §8 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Bepflanzung des Grundstückes ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Parkplätze, Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40% (bezogen auf GB Härkingen Nr. 623).

#### §9 Zivilschutz

<sup>1</sup> Für die Überbauung sind auf GB Härkingen Nr. 623 ausreichend Schutzräume zu erstellen. Eine Schutzraum-Befreiung ist ausgeschlossen.

### III. Erschliessung und Entsorgung

#### §10 Erschliessung und Parkierung

<sup>1</sup> Die interne Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge hat sich der Bebauung und den Bedürfnissen der Fussgänger unterzuordnen.

<sup>2</sup> Die Verkehrserschliessung erfolgt für den Baubereich A von der Länggasse her.

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl Parkplätze werden nach folgenden Richtlinien festgelegt:

- Pro Wohneinheit sind 1.5 Parkplätze, insgesamt aber mindestens 16 Parkplätze erforderlich sowie zusätzlich mind. 3 Besucherparkplätze zu errichten. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.
- Die genaue Anzahl der Parkplätze wird im Detailprojekt mit der Baukommission festgelegt.

<sup>4</sup> Mindestens 2/3 der Autoabstellplätze (Besucher ausgenommen) sind unterirdisch oder im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Parkierung des Mehrfamilienhauses (Baubereich A) erfolgt in einer neuen Einstellhalle.

<sup>5</sup> Die oberirdischen Parkplätze sind zusammenfassend und nicht störend anzuordnen sowie versickerungsfähig auszubilden.

<sup>6</sup> Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

<sup>7</sup> Im Grundbuch besteht zu Gunsten der Parzelle GB Härkingen Nr. 623 und zu Lasten der Parzelle GB Härkingen Nr. 459 ein Anschluss- und Durchleitungsrecht an die Erschliessungs- und Werkleitungen der Erschliessungsstrasse Nesslergraben.

#### §11 Entsorgung

<sup>1</sup> Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

<sup>2</sup> Der Unterhalt ist in einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern von GB Härkingen Nrn. 459, 623, 636, 638, 639, 640 und 641 vor der Genehmigung eines Baugesuchs zu regeln.

#### §12 Versickerung

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versickerungsgesuch einzureichen.

### IV. Schlussbestimmungen

#### §13 Ausnahmen

<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen von Plan und Sonderbauvorschriften kann die Baubehörde gestatten, wenn damit das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird und keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Härkingen.

#### §14 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Änderung Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.