

Gestaltungsplan "Höfli"

Situationsplan 1: 500

Öffentliche Auflage vom 27. April - 27. Mai 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28. September 1998 / 12. September 2001

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft: Die Gemeindegemeinschaft:

Stephan Ranz Theo Zoserlin

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2366 vom 10.12.2001

Der Staatsschreiber Dr. K. Fehrschuh

Planteam Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Dornacherplatz 17 - Postfach - 4501 Solothurn

- Perimeter
- Parzellennummern der Baulandumlegung
- öffentliche Erschliessungsstrasse
- Baubereiche
  - Baubereich D
  - Baubereich E
  - Bauetappen
- Umgebungsflächen
  - Gartenbereiche
  - Grünbereiche
  - Zufahrtsbereiche
- Hochstammbeplanzung
  - Baumreihe



Sonderbauvorschriften

I. Einleitende Bestimmungen

- § 1 Zweck des Gestaltungsplans: Der Gestaltungsplan "Höfli" bezweckt die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die quartierliche Bebauung einordnet.
- § 2 Bestandteile des Gestaltungsplans: Der Gestaltungsplan "Höfli" besteht aus: - Situationsplan 1:500 - Sonderbauvorschriften
- § 3 Perimeter: Der Gestaltungsplan "Höfli" umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung: Soweit der Gestaltungsplan "Höfli" nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

II. Bau- und Nutzungsbereiche

- § 5 Baubereiche: 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. 2 In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnutzung Massvorschriften und Gestaltung. 3 Pro Baubereich ist grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus mit mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung mit weniger als 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Bemessung gemäss SIA 416) ist nur in Einfamilienhäusern zulässig. 4 Doppelfamilienhäuser sind ausschliesslich in den Baubereichen D9 und D12 zulässig. Im Baubereich D8 sind zwei EFH zulässig. 5 Die bestehende Baute auf dem Bereich E mit Umgebungsflächen ist in ihrem Bestand gewährleistet. Bei einem Ersatz des Gebäudes gelten die Baubereiche D10, D11 und D13 mit den entsprechenden Umgebungsflächen. 6 Wird im Baubereich D11 nach Abbruch des bestehenden Gebäudes E gebaut, können die Baubereiche D10 und D11 neu aufgeteilt und der Gartenbereich verschoben werden.

§ 6 Bauetappen

- 1 Die Baubereiche D1, D2, D3, D4, D5, D6 und D7 gelten als erste Etappe und können sofort überbaut werden. 2 Die Baubereiche D8, D9, D10, D11, D12 und D13 gelten als zweite Etappe. Sie werden von der Baubehörde freigegeben, wenn a) die Frist von sieben Jahren ab Genehmigung dieses Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat abgelaufen ist und b) mindestens 2/3 der Baubereiche der vorangegangenen Etappe des Baubereiches D überbaut sind. 3 Zur grundbuchlichen Sicherung der Etappierung ist auf den Parzellen in den Baubereichen II eine Dienstbarkeit "Bauverbot gemäss Gestaltungsplan zu Gunsten Einwohnergemeinde Hochwald" im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Eintragung im Grundbuch tragen die Grundeigentümer.

III. Umgebungsflächen

- § 7 Umgebungsflächen allgemein: Die Umgebungsflächen werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landfläche gemäss §§ 34 und 37 PBG angerechnet.

§ 8 Zufahrtsbereiche

- 1 Die Zufahrtsbereiche dienen der Erschliessung und dem Zugang zu den Gebäuden. 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 11, offene Abstellplätze gemäss § 12, Velounterstände, Spielanlagen und dergleichen. 3 Der Boden des Zufahrtsbereiches soll möglichst wenig versiegelt werden.

§ 9 Gartenbereiche

- 1 Die Gartenbereiche dienen dem Wohnen. 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Spielanlagen, gedeckte Gartensitzplätze, Pergolas, offene Schwimmbäder, Wintergärten und dergleichen.

§ 10 Grünbereiche

- 1 Die Grünbereiche dienen der Vernetzung von Naturelementen innerhalb des Gestaltungsplanes mit bestehenden Elementen ausserhalb des Perimeters. 2 Die Grünbereiche sind gegenüber öffentlichen Erschliessungsstrassen auf einer Tiefe von rund 2 m mit möglichst dichten einheimischen Sträuchern zu bestocken. 3 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig (Ausnahmen: siehe § 11). 4 Der Boden im Grünbereich darf nicht versiegelt werden.

IV. Erschliessung

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung der Baubereiche D11 und D13 erfolgt ab Höfliweg oder Höfliring über die jeweiligen Grünbereiche. 2 Die Erschliessung der anderen Baubereiche erfolgt über die jeweiligen Zufahrtsbereiche. 3 Die im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche dürfen verschoben werden. 4 Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 6 m pro die Strassen angrenzende Gebäude. Vorhalten bleiben die notwendigen Sichtbereiche. 5 Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, gilt er als Gartenbereich.

§ 12 Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung.

§ 13 Hochstammbeplanzung

- 1 Entlang der südlichen Strassenränder sind auf privatem Grund einheimische Laubbäume zu pflanzen. 2 Der Abstand von Baum zu Baum beträgt rund 11 m, der Abstand des Stammes zum Strassenrand beträgt ca. 1 m.

V. Ausnahmen

§ 14 Ausnahmen

- Die Baubehörde kann ausnahmsweise kleineren Abweichungen und Flächenverschiebungen zustimmen, insbesondere, wenn zwei an demselben Zufahrtsbereich liegenden Baubereiche zusammengefasst und anstelle von zwei EFH nur ein EFH realisiert wird.

VI. Inkrafttreten, Genehmigung

§ 15 Inkrafttreten, Genehmigung

- Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.