

**Gestaltungsplan "Nettenberg"**  
vom 9. Dezember 2003

Situationsplan 1: 500

Öffentliche Auflage vom 11. Dezember 2003 - 15. Januar 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. Januar 2004

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinschaftsleiter:

*St. Reuz* *T. Zaeslein*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2004/1576 vom 30. März 2004

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. P. ...*



Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Dornacherplatz 17 - Postfach - 4501 Solothurn  
Telefon 032 622 42 44 - Fax 032 623 79 43 - solothurn@planteam.ch - www.planteam.ch  
Dat: 17.06.2003 Rev: 09.12.2003 Gez: Jh/Ks Datei: hoc\_netten\_genehm\_040204\_v10 Grundlage: vom Mai 2003

- Legende**
- ● ● ● ● Perimeter
  - öffentliche Erschliessungsstrasse
  - Baubereiche**
  - A2 Baubereich A
  - B3 Baubereich B
  - Umgebungsflächen**
  - Gartenbereiche
  - Grünbereiche
  - Zufahrtsbereiche
  - Hochstammbeimpflanzung**
  - ● ● ● Baumreihe
  - Baulinien**
  - Strassenbaulinie
  - Heckenbaulinie
  - bestehende Wasserleitung (Baulinie)



**Sonderbauvorschriften**

**I. Einleitende Bestimmungen**

- § 1** Zweck des Gestaltungsplans: Der Gestaltungsplan "Nettenberg" bezweckt - die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die quartiertypische Bebauung einordnet - eine zusammenhängende Durchgrünung, mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung - eine lockere Bauweise mit hohem Grünanteil.
- § 2** Bestandteile des Gestaltungsplans: Der Gestaltungsplan "Nettenberg" besteht aus: - Situationsplan 1:500 - Sonderbauvorschriften
- § 3** Perimeter: Der Gestaltungsplan "Nettenberg" umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 4** Verhältnis zur Grundordnung: Soweit der Gestaltungsplan "Nettenberg" nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und das Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

**II. Bau- und Nutzungsbereiche**

- § 5** Baubereiche: 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig (Einschränkung: siehe §13). 2 In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnützung, Massvorschriften, Geschosse und Gestaltung. 3 Pro Baubereich ist grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus mit mindestens 700 m2 Grundstückfläche zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung mit weniger als 70 m2 Nutzfläche (Bemessung gemäss SIA 416) ist nur in Einfamilienhäusern zulässig. 4 Im Baubereichen B2 ist ein Doppel-einfamilienhaus zulässig.

**III. Umgebungsflächen**

- § 6** Umgebungsflächen allgemein: Die Umgebungsflächen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche gemäss §§ 34 und 37 KBV angerechnet.
- § 7** Zufahrtsbereiche: 1 Die Zufahrtsbereiche dienen der privaten Erschliessung und dem Zugang zu den Gebäuden. 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 10, offene Abstellplätze gemäss § 11, Velounterstände, Spielanlagen und dergleichen. 3 Der Boden des Zufahrtsbereiches soll möglichst wenig versiegelt werden.

**§ 8** Gartenbereiche

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

**§ 9** Grünbereiche

- 1 Die Grünbereiche dienen der Vernetzung von Naturelementen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanes. 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 § 10). 4 Der Boden im Grünbereich darf nicht versiegelt werden.

**IV. Erschliessung**

- § 10** Erschliessung: 1 Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, A3, A4, A6, B1 und B4 erfolgt ab Reservoirweg über die jeweiligen Grün-, respektive Zufahrtsbereiche. 2 Die Erschliessung der Baubereiche B2 und B3 erfolgt ab Nettenbergweg über die jeweiligen Grün-, respektive Zufahrtsbereiche. 3 Die Erschliessung der Baubereiche A5 und A7 erfolgen über den Zufahrtsbereich ab Bürenweg. 4 Die im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche dürfen leicht verschoben werden. 5 Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 6 m pro an die Strassen angrenzenden Gebäude (siehe auch §9, Abs. 2). Vorbehalten bleiben die notwendigen Sichtbereiche. 6 Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, gilt er als Gartenbereich.
- § 11** Abstellplätze: 1 Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung. 2 Garagen sind innerhalb der Baubereiche, Abstellplätze innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb der Zufahrtsbereiche zulässig.
- § 12** Hochstammbeimpflanzung: 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.
- § 13** bestehende Wasserleitung: 1 Das im Plan eingezeichnete Trasse mit Baulinien zur Wasserleitung ist verbindlich. 2 Auf dem Trasse der Wasserleitung mit Baulinie sind untersagt: - Hochstammbeimpflanzungen, Hecken - das Befahren mit schweren Baumaschinen 3 Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, an grenzend an das Wasserleitungstrasse, ist das Trasse grundbuchlich zu sichern. Das Trasse kann auf Kosten des Baugesuchstellers mit Bewilligung des Gemeinderates verlegt werden.

**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.