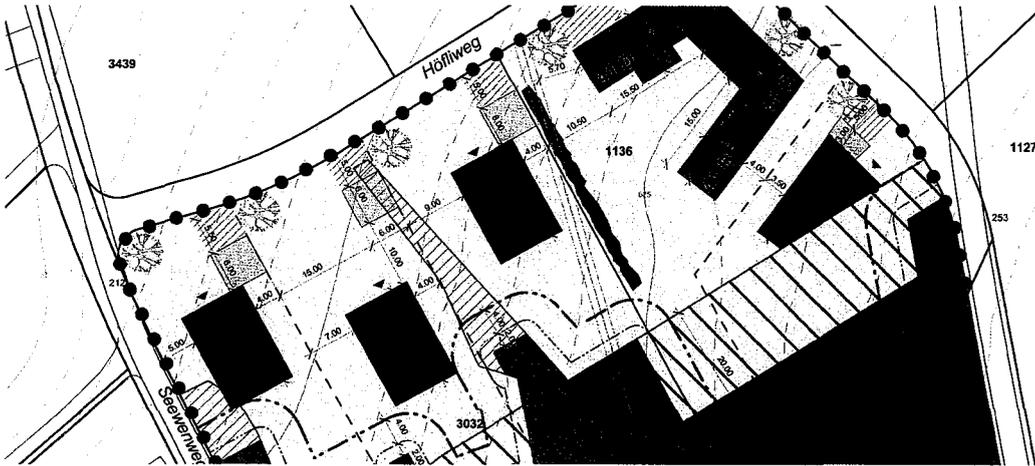


114/54

Gemeinde Hochwald

Kanton Solothurn

# Gestaltungsplan Seewenweg/Höfliweg vom 5. Dezember 2000: Teiländerung 2011 GB Nrn. 1136/3032



## Sonderbauvorschriften

14. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 03.03.2011 bis

08.04.2011

Beschlossen vom Gemeinderat Hochwald am

28.02.2011

Der Gemeindepräsident:

*Andy Tomasi*  
Andy Tomasi



Der Gemeindegemeinderat

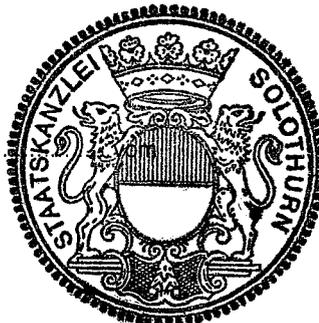
*Theo Zaeslein*  
Theo Zaeslein

Genehmigt vom Regierungsrat am 20.06.2011 mit RRB Nr.

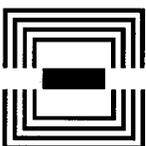
2011/1362

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 30



*A.F.*  
29.7.11



Planteam

Hinweis:

Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der Teiländerung 2011 sind  
in roter Schrift gekennzeichnet.

## **I. Einleitende Bestimmungen**

### **§ 1 Zweck des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ bezweckt:

- die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die landschaftliche Umgebung einordnet,
- eine Erschliessung und Bebauung in zeitlich gestaffelten, zweckmässigen Etappen
- eine zusammenhängende Durchgrünung, mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung.

### **§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes**

Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

### **§ 3 Perimeter**

Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

### **§ 4 Verhältnis zur Grundordnung**

Soweit der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

### **§ 4a Teiländerung des Gestaltungsplans**

Im Rahmen der Teiländerung des Gestaltungsplans werden die nachfolgend rot bezeichneten Bestimmungen zu den Baubereichen 40 und 41 (GB Nrn. 3032 und 1136) geändert.

## **II. Bau- und Nutzungsbereiche**

### **§ 5 Baubereiche**

<sup>1</sup>Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig (vorbehältlich Abs. 2).

<sup>2</sup>Abweichungen zu den Baubereichen sind insb. zulässig, wenn Baubereiche zusammengelegt und die Zahl der Bauten verringert wird. Die Baubereiche 40 dürfen nur geringfügig verändert und müssen zueinander versetzt angeordnet werden. Der Abstand zu Hecken muss in jedem Fall mind. 4 m betragen.

<sup>3</sup>In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnützung, Massvorschriften (Gebäuelängen), Anzahl Wohnungen pro Gebäude und Gestaltung.

In Abweichung zur zonengemässen Ausnützungsziffer gelten für die Baubereiche 40 und 41 folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen und Ausnützungsziffern:

- 40A, 40B und 40C: je max. 300 m<sup>2</sup> BGF (Parzelle Nr. 3032: AZ max. 0,25),
- 41A: max. 250 m<sup>2</sup> BGF; 41 B-D: max. 650 m<sup>2</sup> BGF (Parzelle Nr. 1136: max. AZ 0,40).

<sup>4</sup>Zulässig sind Einfamilienhäuser und allein stehende Zweifamilienhäuser. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung in allein stehenden Einfamilienhäusern ist gestattet. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die offene Bauweise darf durch An- und Nebenbauten in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup>Terrassen können, unter Beachtung der ordentlichen Grenzabstandsvorschriften, bis 2.50 m über die Baubereiche und bis zur Höhe des Erdgeschossniveaus hinausragen. Aufgeschüttete Terrassen, die weniger als 1.20 m aus dem gewachsenen Boden ragen, sind grundsätzlich zulässig.

#### **§ 5a Reduzierte Gebäude- und Grenzabstände**

Gestützt auf § 45, Abs. 2, sowie §§ 27 und 29 PBG werden die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände bei den Baubereichen 41 gemäss den Darstellungen im Plan wie folgt festgelegt:

- Grenzabstand Baubereich 41A: mindestens 3.50 m,
- Gebäudeabstand zwischen Baubereich 41A und Baubereich 41B/C: mind. 7.50 m.

#### **§ 6 Areale ohne Baubereiche**

Für die Areale ohne Bereiche ist der Gestaltungsplan vor der Erteilung einer Baubewilligung mit Baubereichen und Grünelementen zu ergänzen (Teiländerung des Gestaltungsplans im ordentlichen Verfahren).

#### **§ 7 Bestehende Gebäude**

Für bestehende Gebäude bleiben Bestand und angemessene Erweiterung, unabhängig der §§ 5 und 6, gewährleistet.

#### **§ 8 Bauetappen**

<sup>1</sup>Die Baubereiche 40, 41, 44, 45, 48 und 52A und 52 B gelten als erste Etappe und können sofort bebaut werden.

<sup>2</sup>Die Baubereiche 47 und 50 gelten als zweite Etappe. Sie werden von der Baubehörde freigegeben, wenn

- a) die Frist von sieben Jahren ab Genehmigung dieses Gestaltungsplans durch den Regierungsrat abgelaufen ist und
- b) mindestens 2/3 der angrenzenden Baubereiche der vorangehenden Etappe überbaut sind.

<sup>3</sup>Die Baubereiche 46 und 49 gelten als zweite Etappe. Ein ergänzender Gestaltungsplan kann gemäss § 6 frühestens in 7 Jahren ab Genehmigung dieses Gestaltungsplanes erstellt resp. beschlossen werden.

<sup>4</sup>Zur grundbuchlichen Sicherung der Etappierung ist auf den Parzellen in den Baubereichen der zweiten Etappe eine Dienstbarkeit „Bauverbot gemäss Gestaltungsplan zu Gunsten der Einwohnergemeinde Hochwald“ im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Eintragung im Grundbuch tragen die Grundeigentümer des Gestaltungsplanes solidarisch.

#### **§ 8a Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachform in den Baubereichen 40 und 41**

<sup>1</sup>In Abweichung der Zonenvorschriften gelten für die Baubereiche 40A, 40B, 40C und 41A folgende Bestimmungen: Zulässig sind 2 Geschosse, ohne zusätzliche Dach- oder Attikageschosse (Gebäudehöhe: max. 6.80 m).

<sup>2</sup>Bei den Baubereichen 41B – 41D gelten anstelle der zonengemässen Geschossvorschriften folgende maximalen Gebäudehöhen:

- Baubereiche 41C und 41D: max. 6.50 m
- Baubereich 41B: max. 4.20 m.

<sup>5</sup>In den Baubereichen 41 sind nur Flachdächer gestattet. In den Baubereichen 40 sind Flachdächer oder flach nach Westen ansteigende Pultdächer (max. 8° Neigung) gestattet.

Die Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen sind begehbare Dachterrassen im Baubereich 41B).

**§ 9 Parzellierung, Stellung der Bauten**

<sup>1</sup>Die Parzellierung und die Form der Bauten gemäss Situationsplan haben orientierenden Charakter.

<sup>2</sup>Die im Plan dargestellten Gebäude stellen die maximale Zahl der zulässigen Bauten dar.

**III. Erschliessung**

**§ 10 Öffentliche Erschliessung 1. Etappe**

<sup>1</sup>Die öffentliche Erschliessung 1. Etappe (Höfliweg West) dient der Erschliessung der 1. Bauetappe.

<sup>2</sup>Diese Strasse liegt gemäss Erschliessungsprogramm des Gemeinderates Hochwald in der Ausführungszeit 2002 - 2006 (zusammen mit Ausbau Seewenweg).

**§ 11 Öffentliche Erschliessung 2. Etappe**

<sup>1</sup>Die öffentliche Erschliessung 2. Etappe (Höhenweg und Höfliweg Ost) dienen der Erschliessung der 2. Bauetappe.

<sup>2</sup>Diese Strassen liegen gemäss Erschliessungsprogramm des Gemeinderates Hochwald in der Ausführungszeit 2007 - 2011.

**§ 12 Private Zufahrt**

Private Zufahrten gewährleisten die Erschliessung einzelner Baubereiche. Sie werden im Rahmen der Parzellierung festgelegt und können gegenüber der Plandarstellung abweichen, soweit keine Hecken oder Baubereiche davon betroffen sind (siehe auch § 16 / 17).

**§ 13 Abstellplätze**

<sup>1</sup>Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung.

<sup>2</sup>Garagen, Velounterstände und gedeckte Abstellplätze sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ungedeckte Abstellplätze können unter Beachtung eines Heckenabstandes von 4 m ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden.

**§ 14 Bestehende Wasserleitung**

<sup>1</sup>Das im Plan eingezeichnete Trasse und die Baulinien zur Wasserleitung sind verbindlich.

<sup>2</sup>Auf dem Trasse der Wasserleitung sind untersagt:

- Hochstammbeplantungen, Hecken
- das Befahren mit schweren Baumaschinen

<sup>3</sup>~~Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens angrenzend an die Wasserleitungs-Trasse ist die Trasse grundbuchlich zu sichern.~~

#### **IV. Umgebung und Bepflanzung**

##### **§ 15 Bauten und Anlagen**

Bauten und bauliche Anlagen sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 12, ungedeckte Abstellplätze gemäss § 13, Spielanlagen, Pergolen, Kleintierställe, Schwimmbassins und dergleichen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Waldrandzonen a und b gemäss Zonenreglement.

##### **§ 16 Hecken geschützt / Heckensaum**

Für die geschützten Hecken gelten die kant. Vorschriften (§ 20 der kant. Vorordnung über den Natur- und Heimatschutz), die Heckenrichtlinie vom Januar 1997 und der Erschliessungs- und Baulinienplan der Gemeinde Hochwald. Der Abstand zu den Bauten und Anlagen beträgt mind. 4 m.

Der Heckensaum der geschützten Hecken ist insbesondere während der Bauphase zu schonen.

Die Hecken, einschliesslich Saum, sind durch die Grundeigentümer sachgerecht nach Heckenrichtlinie zu unterhalten.

##### **§ 17 Hecken neu**

<sup>1</sup>Die neuen Hecken gemäss Plan sind mit einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen zu erstellen und als solche zu pflegen.

<sup>2</sup>Die im Plan als „Hecken aufgehoben“ bezeichneten Gehölze können ersetzt werden.

<sup>3</sup>Der Bepflanzungsplan mit den neuen Hecken ist Teil der Baueingabe. Für die Beurteilung und Bewilligung ist die Baubehörde zuständig. Die Hecken, der Heckensaum und die Heckenbaulinien sind im Bepflanzungsplan zu vermessen. Die neuen Hecken sind vor Bauabschluss des Gebäudes zu ersetzen resp. zu pflanzen.

<sup>4</sup>Die Hecken im Bepflanzungsplan können von der Darstellung im Gestaltungsplan leicht abweichen; sie können aber nicht aufgeteilt und flächenmässig nicht verkleinert werden.

<sup>5</sup>Die Hecken, einschliesslich Saum, sind durch die Grundeigentümer sachgerecht nach Heckenrichtlinie zu unterhalten.

<sup>6</sup>Entlang der neuen Parzellengrenze GB Nrn. 1136/3032 gemäss Plan ist eine schneidfähige Grenzhecke zu pflanzen, die nicht als geschützte Hecke gilt.

##### **§ 18 Hecken und Hochstammbeplanzung neu**

<sup>1</sup>Entlang der Strassenränder und Parzellengrenzen gemäss Plan sind lockere bis dichtere Grünelemente und / oder vereinzelt Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

<sup>2</sup>Bei Hochstämmern sind vorwiegend einheimische Laubbäume zu pflanzen.

<sup>3</sup>Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss § 17 Abs.2-4.

##### **§ 18a Energie**

<sup>1</sup>Die Bauten der Baubereiche 40 und 41 sind Minergie-zertifiziert oder es werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt.

<sup>2</sup>Verglaste Erschliessungsbereiche sind ins Energiekonzept zu integrieren.

<sup>3</sup>Anlagen für alternative Energieformen wie Sonnenkollektoren sind zulässig.

**V. Inkrafttreten, Genehmigung**

**§ 19 Inkrafttreten, Genehmigung**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan Seewenweg/Höfliweg wurde am 5. Dezember 2000 vom Regierungsrat genehmigt.

<sup>2</sup>Die Änderungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

