

Gemeinde Hochwald / Kanton Solothurn

114/55

Gestaltungsplan «Dellenacker»:

Änderung Sonderbauvorschriften

16.12.2011

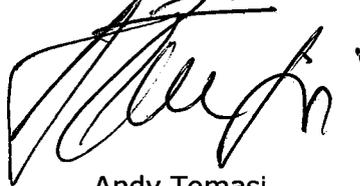
Öffentliche Auflage

Vom 25.8.2011 bis 26.09.2011

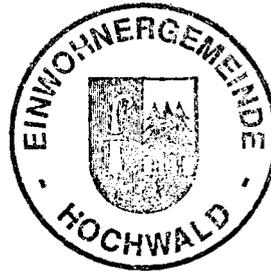
Genehmigungen

Genehmigt vom Gemeinderat am: 15.08.2011

Der Gemeindepräsident:



Andy Tomasi



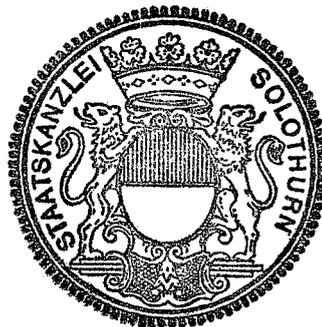
Der Gemeindeschreiber:



Theo Zaeslein

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2011/2537 vom 05.12.2011

Der Staatsschreiber:



## I. Einleitende Bestimmungen

- § 1 Zweck des Gestaltungsplanes** Der Gestaltungsplan «Dellenacker» bezweckt:
- die Realisierung einer Wohnbebauung in angemessener Dichte und unter Rücksichtnahme auf das quartiertypische Bebauungsmuster;  
Als quartiertypisch gilt der Bereich Stockenweg / Dellenackerweg;
  - eine zusammenhängende Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Pflanzen mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung.
- § 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes** Der Gestaltungsplan «Dellenacker» besteht aus:
- Situationsplan M 1:500 vom 20.10.2003 Sonderbauvorschriften vom 20.10.2003
- § 3 Perimeter** Der Gestaltungsplan «Dellenacker» umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet und beinhaltet die Parzellen 1150, 2660, 1149, 2684 und 2686 des Grundbuches Hochwald.
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung** Soweit der Gestaltungsplan «Dellenacker» nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

## II. Bau- und Nutzungsbereiche

- § 5 Allgemein** Der Bau- und Nutzungsbereich wird in die Bereiche für Hauptbauten und Nebenbauten unterteilt.
- § 6 Baubereich für Hauptbauten** Zugelassen sind Hochbauten mit Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- § 7 Baubereich für Nebenbauten** Zulässig sind Abstellplätze resp. nicht zu Wohnzwecken dienende Kleinbauten wie Autounterstände, unbeheizte Windfangzonen, und dgl.. Die pro Bauplatz beanspruchte Fläche darf gesamthaft 10 % der Landfläche max. aber 30.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- § 8 Bauweise** Zugelassen sind Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser. Bei Einfamilienhäusern ist der Einbau einer Kleinwohnung zulässig.

## § 9 Massvorschriften Baubereiche A, B und C

	bei 1 VG	bei 2 VG
▶ Ausnützungsziffer	max. 0.25	max. 0.32
▶ Wohnungen pro Baukörper <sup>s)</sup>	max. 2	max. 2
▶ Gebäudehöhe <sup>2)</sup>	max. 4.50 <sup>3)</sup>	max. 6.00 <sup>3)</sup>
▶ Firsthöhe	max. 8.50 <sup>3)</sup>	max. 9.00 <sup>3)</sup>
▶ Gebäudelänge	max. 25.0	max. 20.0
▶ Grünflächenziffer	mind. 50 %	mind. 5 0

<sup>s)</sup>Zusätzlich eine Kleinwohnung

<sup>2)</sup>Der Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche darf bergseitig nicht höher liegen als an der maximal zulässigen Gebäudehöhe der talseitigen Fassade

<sup>3)</sup>Gemessen ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain an der talseitigen Fassade.

## § 10 Gestaltung Baubereiche A, B und C

- .1 Dachform: Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° alte Teilung.
- .2 Im Baubereich A ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang auszurichten, im Baubereich C parallel zu den Erschliessungsachsen. Im Baubereich B ist die Firstrichtung freigestellt.
- .3 Innerhalb eines Baubereiches der Gebiete A und C1-C4 darf die Dachform nicht gewechselt werden.
- .4 Dachaufbauten sind nur über 1-geschossigen Fassaden und bei einer minimalen Dachneigung von 35° (alte Teilung) zulässig.  
Die Fläche der Dachaufbauten und Dachflächenfenster, inklusive Rahmen, darf im Aufriss gemessen nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen.
- .5 1-geschossige An- und Nebenbauten sowie freistehende Garagen und Autounterstände [vgl. § 7] können mit einem nicht begehbaren, begrüntem Flachdach bewilligt werden.

## § 11 Massvorschriften Baubereiche D und E

	max. 2 VG
▶ Ausnützungsziffer	max. 0.32
▶ Wohnungen pro Baukörper	max. 2
▶ Gebäudehöhe <sup>4)</sup>	max. 9.00
▶ Gebäudelänge	max. 20.0
▶ Grünflächenziffer	mind. 50 %
▶ Attikageschoss <sup>5)</sup>	zulässig

<sup>4)</sup>Talseitige Gebäudehöhe gemessen ab gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis OK Attika (siehe Anhang)

<sup>5)</sup>Zulässig gemäss Kantonalen Bauverordnung § 18 Absatz 3 und Anhang I Abb. 7

## § 12 Gestaltung Baubereiche D und E

- .1 Dachform: Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 8° alte Teilung.
- .2 Die Hauptdachrichtung ist parallel zum Hang auszurichten.
- .3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- .4 Hauszugänge und Garagezufahrten dürfen ab Strassenlinie Rüteliweg bis max. 2,00 m Höhe ab gewachsenem Terrain und 7,50 m in der Tiefe aufgefüllt werden.

### III. Umgebungsflächen

#### § 13 Allgemein

- .1 Die Umgebung wird in folgende Bereiche unterteilt:
- Grünbereich
  - Übergangsbereich
  - Gartenbereich
- Die Massangaben im Situationsplan sind verbindlich.
- .2 Die Bereiche der Umgebung gemäss Situationsplan und § 14 Abs. 1 sind von Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.
- .3 Mit der Baugesuchseingabe hat die Bauherrschaft den Nachweis über die sinngemässe Umsetzung der geforderten Vernetzung der Grünbereiche anhand eines verbindlichen Umgebungsplanes mit detaillierter Angabe der Bepflanzung nachzuweisen.

#### § 14 Grünbereiche

- .1 Die Grünbereiche dienen primär der Vernetzung von Naturelementen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes.
- .2 Der Boden innerhalb der Grünbereiche darf nicht versiegelt werden.
- .3 Die Grünbereiche sind auf einer Breite von rund 2.0 m mit standortgerechten, möglichst dicht wachsenden einheimischen Sträuchern zu bestocken (Hecken).
- .4 In den speziell bezeichneten Grünbereichen sind zusätzlich einheimische Hochstammbäume als Solitär-bäume oder Baumgruppen zu pflanzen.

#### § 15 Gartenbereiche

- .1 Die Gartenbereiche dienen dem Wohnen.
- .2 Bauten und bauliche Anlagen sind nur bedingt zulässig; Spielanlagen, Velounterstände, Kleintierställe, usw., können bewilligt werden, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 10 % der anteiligen Gartenfläche, maximal aber 10.0 m<sup>2</sup>, beanspruchen.
- .3 Der Boden innerhalb der Gartenbereiche darf mit Ausnahme der in § 16.2 erwähnten Flächen nicht versiegelt werden.

#### § 16 Übergangsbereich

- .1 Der Übergangsbereich dient primär als Zwischenzone zur Abgrenzung des privaten Grundstücks gegen den Strassenraum.

- .2 Zur Strassenraumgestaltung sind im Übergangsbereich entlang dem Dellenackerweg Hochstamm-Erlenbäume [*Alnus spaethii*] in möglichst regelmässigem Abstand von ca. 18.0 m zu pflanzen. Als verbindliche Richtlinie für Lage und Anzahl gilt die Angabe im Situationsplan.

## IV. Erschliessung und Unterhalt

### § 17 Erschliessung

Baubereich A  
 Baubereich B  
 Baubereich C  
 Baubereich D  
 Baubereich E1  
 Baubereich E2

- .1 Die Erschliessung erfolgt ab:

---

Dellenackerweg  
 Bürenweg  
 Dellenackerweg  
 Dellenackerweg / private Erschliessung  
 Rüteliweg  
 Rüteliweg / Rüteliwaldweg (1 Bautiefe)

---

- .2 Auf privaten Erschliessungsstrassen ist ein öffentliches Wegrecht einzuräumen und grundbuchlich sicherzustellen.
- .3 Die Lage und notwendige Anzahl der Erschliessungsachsen für den Baubereich C ist veränderbar und flexibel anhand konkreter Bauvorhaben oder Landunterteilungen zu gestalten. Es sind maximal 4 Erschliessungsachsen in diesem Baubereich zulässig.
- .4 Die Erschliessung des Baubereiches C hat jeweils nördlich des betroffenen Baufeldes oder direkt ab Dellenackerweg über den betroffenen Übergangsbereich zu erfolgen.
- .5 Im Baubereich D ist in der Parzellentiefe maximal 1 Bauplatz zulässig.
- .6 Im Baubereich E sind in der Parzellentiefe maximal 2 Bauplätze zulässig.

### § 18 Abstellplätze, Zufahrtsflächen

- .1 Die Parkierung ist pro Baubereich resp. Parzelle zu regeln.
- .2 Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung (§ 42 KBV).
- .3 Die Zufahrt zum Baubereich A hat auf möglichst direktem Weg über den betroffenen Übergangsbereich zu erfolgen.

.4 Für den Baubereich A beträgt die max. Breite der Zufahrt mit Abstellplatz 5.0 m pro Parzelle, für den Baubereich C max. 3.0 m pro Baufeld [C1-C4]. Ausgenommen sind die notwendigen Sichtbereiche (VSS-Norm 640 273).

### § 19 Bestehende Werkleitungen

- .1 Die private Erschliessungsstrasse des Baubereiches C4 ist achsial auf die bestehende Leitung der Gemeindekanalisation NW 40 cm zu legen.
- .2 Im Bereich bestehender Leitungen sind beidseitig der Leitungsachse mit je 1,50 m Abstand keine Hochbauten und Hochstammbeplantungen erlaubt.
- .3 Die im Baubereich C1+C2 liegende Wasserleitung NW 180 mm, wird bis zum Jahr 2010 in den Seeweg verlegt werden. Die Kosten für die Verlegung trägt die Einwohnergemeinde Hochwald.

## V. Inkrafttreten, Genehmigung

### § 20 Inkrafttreten, Genehmigung

- .1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- .2 Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
- .3 Kleinere Abweichungen vom Situationsplan und den Sonderbauvorschriften können auf begründeten Antrag hin von der Baukommission bewilligt werden, falls sie sich als notwendig oder zweckmässig für die Bebaubarkeit einzelner Parzellen erweisen.