

Gemeinde Hochwald / Kanton Solothurn

Gestaltungsplan «Dellenacker»:

Änderung Sonderbauvorschriften 2016

30.11.2016

Öffentliche Auflage

Vom 28.10.2016 bis 28.11.2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18.10.2016

Der Gemeindepräsident:



Georg Schwabegger

Die Gemeindeschreiberin:



Elisabeth Sterchi

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. *424* vom *6. März 17*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *14* vom *7. April 17*

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;
- § 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes** Der Gestaltungsplan «Dellenacker» besteht aus:
- Situationsplan M 1:500 vom 01.09.2016
 - Sonderbauvorschriften vom 01.09.2016
- § 3 Perimeter** Der Gestaltungsplan «Dellenacker» umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 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..
- § 8 Bauweise** Zugelassen sind Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser. Bei Einfamilienhäusern ist der Einbau einer Kleinwohnung zulässig.
- § 9 Massvorschriften Baubereiche A, B und C**
- | | max. 2 VG |
|---|-------------------------|
| ▶ Ausnützungsziffer | max. 0.40 |
| ▶ Wohnungen pro Baukörper ¹⁾ | max. 2 |
| ▶ Gebäudehöhe ²⁾ | max. 6.00 ³⁾ |
| ▶ Firsthöhe | max. 9.00 ³⁾ |
| ▶ Gebäudelänge | max. 25.0 |
| ▶ Grünflächenziffer | mind. 50% |
- ¹⁾Zusätzlich eine Kleinwohnung
²⁾Der Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche darf bergseitig nicht höher liegen als an der maximal zulässigen Gebäudehöhe der talseitigen Fassade
³⁾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 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.
- .3 1-geschossige An- und Nebenbauten sowie freistehende Garagen und Autounterstände [vgl. § 7] können mit einem nicht begehbaren, begrünten Flachdach bewilligt werden.

§ 11 Massvorschriften
Baubereiche D und E

	<u>max. 2 VG</u>
▶ Ausnutzungsziffer	max. 0.40
▶ Wohnungen pro Baukörper	max. 2
▶ Gebäudehöhe ⁴⁾	max. 7.50
▶ Gebäudelänge	max. 20.0
▶ Grünflächenziffer	mind. 50 %
▶ Attikageschoss ⁵⁾	zulässig

⁴⁾Talseitige Gebäudehöhe gemessen ab gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain (siehe Anhang)
⁵⁾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 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- .3 Hauszugänge und Garageneinfahrten 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:
 - Übergangsbereich
 - GartenbereichDie Massangaben im Situationsplan sind verbindlich.
- .2 Die Bereiche der Umgebung gemäss Situationsplan und § 13 Abs. 1 sind von Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 14 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 m², beanspruchen.

.3 Der Boden innerhalb der Gartenbereiche darf mit Ausnahme der in § 15.2 erwähnten Flächen nicht versiegelt werden.

§ 15 Übergangsbereich

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

IV. Erschliessung und Unterhalt

§ 16 Erschliessung

Baubereich A

Baubereich B

Baubereich C

Baubereich D

Baubereich E

.1 Die Erschliessung erfolgt ab:

Dellenackerweg

Bürenweg

Dellenackerweg

Dellenackerweg / private Erschliessung

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.

§ 17 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.

V. Inkrafttreten, Genehmigung

- § 18 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.

VI. Anhang

§ 19 Messvorschriften Baubereiche D und E

