

Gemeinde Hochwald / Kanton Solothurn

Gestaltungsplan «Seewenweg/Höfliweg»:

Teiländerung und Ergänzung 2017

10. August 2017

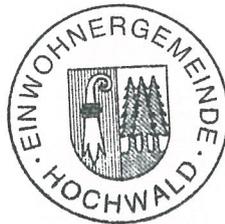
Öffentliche Auflage

Vom 18.08.2017 bis 18.09.2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 8.8.2017

Der Gemeindepräsident:

Georg Schwabegger



Die Gemeindeschreiberin:

Elisabeth Sterchi

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 109 vom 29. Jan. 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 vom 2. 3. 18

Der Staatsschreiber:



82, 41.



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 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.

II. Bau- und Nutzungsbereiche

§ 5 Baubereiche

¹ Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig (vorbehältlich Abs. 2).

² 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.

³ In den einzelnen Baubereichen gelten, vorbehaltlich der Sonderregelungen der §§ 7 und 8, die folgenden Massvorschriften:

Vollgeschosse	max. 2
Ausnützungsziffer	0.4
Wohnungen pro Baukörper ¹⁾	max. 2
Gebäudehöhe ²⁾	max. 6.00 ³⁾
Firsthöhe	max. 9.00 ³⁾
Gebäudelänge	max. 25
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. Für die Baubereiche 40 und 41 gelten zusätzlich folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen:

- 40A, 40B und 40C: je max. 300m² BGF,
- 41A: max. 250m² BGF:41 B-D: max 650m² BGF.

Sofern diese Sonderbauvorschriften keine abweichenden Regelungen vorsehen, gelten für alle Baubereiche die Gestaltungsvorschriften des Zonenreglements.

⁴⁾ Die Zulässige Nutzung richtet sich nach dem Zonenreglement. Zulässig sind Einfamilienhäuser und alleinstehende Zweifamilienhäuser. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung in alleinstehenden Einfamilienhäusern ist gestattet. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die offene Bauweise darf durch An- und Nebenbauten in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden. Eingeschossige, nicht der Wohnnutzung dienende Anbauten werden bei der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

⁵⁾ 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.

§ 6 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.

§ 7 Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachform in den Baubereichen 40 und 41

¹⁾ Für die Baubereiche 40A, 40B, 40C und 41A gelten folgende von §5 abweichende Bestimmungen: Zulässig sind 2 Geschosse ohne zusätzliche Dach- oder Attikageschosse (Gebäudehöhe: max. 6.80 m).

²⁾ Bei den Baubereichen 41B – 41D gelten anstelle der zonengemässen Geschossvorschriften folgende maximalen Gebäudehöhen:

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

³⁾ 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).

§ 8 Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Dachform in den Baubereichen 44 bis 46

¹⁾ Für die Baubereiche 44, 45 und 46 gelten folgende von § 5 abweichende Bestimmungen:

	Baubereiche 44 / 45	Baubereich 46
Gebäudehöhe	max. 6.80	max. 7.50
Attikageschoss	nicht zulässig	zulässig

² In den Baubereichen 44, 45 und 46 sind nur Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° gestattet. Flachdächer, die nicht als begehbare Dachterrasse errichtet werden, sind zu begrünen.

§ 9 Parzellierung, Stellung der Bauten

¹ Die Parzellierung und die Form der Bauten gemäss Situationsplan haben orientierenden Charakter.

III. Erschliessung

§ 10 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 § 13 / 14).

§ 11 Abstellplätze

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

² 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.

IV. Umgebung und Bepflanzung

§ 12 Bauten und Anlagen

Bauten und bauliche Anlagen sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 10, ungedeckte Abstellplätze gemäss § 11, Spielanlagen, Pergolen, Kleintierställe, Schwimmbassins und dergleichen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Waldrandzonen a und b gemäss Zonenreglement.

§ 13 Hecken geschützt / Heckensaum

Für die geschützten Hecken gelten die kant. Vorschriften (§ 20 der kant. Verordnung 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.

§ 14 Hecken neu

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

² Die im Plan als „Hecken aufgehoben“ bezeichneten Gehölze können ersetzt werden.

³ 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 pflanzen.

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

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

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

§ 15 Grünbereiche

¹ Im Grünbereich 1 sind auf 50% und im Grünbereich 2 sind auf 80% der Fläche einheimische und standortgerechte Hecken zu pflanzen und zu pflegen. Diese Vorschrift gilt im Falle einer Parzellenteilung für jedes neu entstandene Grundstück.

² Der Boden innerhalb der Grünbereiche darf nicht versiegelt werden.

§ 16 Energie

¹ 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.

² Verglaste Erschliessungsbereiche sind ins Energiekonzept zu integrieren.

³ Anlagen für alternative Energieformen wie Sonnenkollektoren sind zulässig.

V. Inkrafttreten, Genehmigung

§ 17 Inkrafttreten, Genehmigung

Der Gestaltungsplan Seewenweg/Höfliweg und die Änderungen der Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt in Kraft.