
 S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

für das Gebiet " S c h w a l l e r m a t t "

Gestützt auf das Baugesetz des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978, Paragraph 45, und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Ammannsegg vom Paragraph 9, erlässt die Gemeinde Ammannsegg folgende mit dem Gestaltungsplan verbundene Sonderbauvorschriften für das Gebiet Schwaller matt:

Federführung Rudolf Enggist, dipl. Ing. ETH/SIA
Roetistrasse 22, 4500 Solothurn. Tel. 065 22 32 48
Sachbearbeiter: Herr K. Zuber

Planung Ulrich Blaser, Architekt HTL
Längenrüppstr. 15, 3322 Schönbühl
Tel. 031 85 17 12

GENEHMIGUNGSVERMERK

Vom Gemeinderat genehmigt am

28.6.1984 und 26.9.1984

Der Ammann:

P. Lüscher

Der Gemeindegemeinderat:

W. Schenker

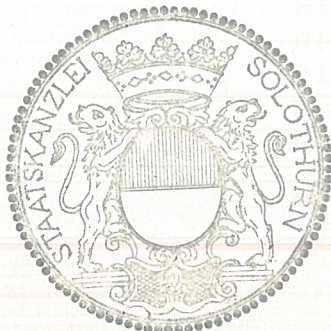
Vom Regierungsrat genehmigt am

10.12.85

mit Beschluss Nr. 3813

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet Schwallerermatt umfasst folgende Parzellen:
GB Nr. 82 / 87 / 88 / 90 / 91 / 250 /
370 / 371 / 374 / 424

1.2 Teilzonen

Das Planungsgebiet ist in 3 Teilzonen aufgeteilt:

Zone A, Reine Wohnzone

Zone B, Wohnzone

Zone C, Zentrumszone

1.3 Erschliessung Etappierung

Die Erschliessung erfolgt über die im Gestaltungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen. Diese werden von der Gemeinde erstellt. Hausanschlüsse, Zufahrten und Abstellplätze sind durch die Interessenten (Bauwilligen) zu erstellen.

Das Planungsgebiet unterliegt der ersten Erschliessungsetappe.

1.4 Ausnützung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt.

Die maximale Ausnützung für Wohnbauten ist durch die Gestaltungsbaulinien, und max. Wohneinheiten vorgegeben. Wohneinheiten bis und mit 50.0 m² BGF gelten als halbe Wohneinheit.

1.5 Gestaltungs- baulinien

Das Gebäude darf innerhalb der Gestaltungsbaulinien erstellt werden. Offene Gebäudeteile wie Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone bis 1.20 m Auskragung dürfen über die Gestaltungsbaulinie ragen.

Mit dem Dach (Nord-Südrichtung) zusammenhängende Anbauten die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Schattenhalle, Schopf, Garagen) dürfen 4.00 m über die Gestaltungsbaulinie ragen, max auf 2/5 der Gebäudebreite. In der Ost-Westrichtung mit dem Hauptbau zusammenhängende Anbauten (Nutzung wie vor) haben die Dachneigung vom Hauptdach zu übernehmen und dürfen die Gestaltungsbaulinie 4.00 m überragen, max. auf 2/5 der Gebäudebreite.

Vorbehalten bleibt die Grenzabstandsregelung nach Baureglement.

Einzelgebäude innerhalb der Baufelder haben die gesetzlichen Gebäudeabstände einzuhalten.

1.6 Baulinien

Die Baulinien sind für die Nebengebäude verbindlich.

Unterirdische Garagen oder Auto-
unterstände und offene Auto-
unterstände, gemäss dem Richtplan, inner-
halb der Baulinien sind erlaubt.
Entlang der Schulhausstrasse gelten
die Kantonalen Verordnungen.

1.7 Nebengebäude (Garagen, Unter- stände, Schöpfe usw.)

Freistehende Nebengebäude dürfen nicht
grösser sein als 5 % der Parzellen-
fläche. Ausgenommen sind Gemein-
schaftsgaragen und das Gemeinschafts-
haus. Diese sind sinngemäss dem
Richtplan möglich.

1.8 Garagen / Auto- Unterstände

Garagen oder Auto-
unterstände sind
möglichst gemeinsam (sinngemäss dem
Richtplan) vorzusehen.

Pro Wohnung ist mindestens eine
Garage oder ein Unterstand vorzusehen.
Auf der Parzelle Nr. 82 sind die
Garagen unterirdisch vorzusehen,
die Hälfte der zusätzlichen Abstell-
plätze sind ebenfalls unterirdisch
anzuordnen.

1.9 Abstellplätze

Diese sind möglichst gemeinsam (sinn-
gemäss dem Richtplan) vorzusehen.

In der Zone A sind pro Wohnung zwei
Abstellplätze vorzusehen. Der Garage-
vorplatz gilt als Abstellplatz.

Wer nachweislich kein Auto besitzt,
kann bei der Bewilligungsbehörde
ein Gesuch zur Reduktion der Abstell-
plätze stellen. Die Fläche für eine
spätere Realisierbarkeit muss ausge-
wiesen werden.

In der Zone B + C sind die Abstell-
plätze gemäss den Bestimmungen des
Kantonalen Baureglementes vorzusehen.
Der Garagevorplatz gilt nicht als
Abstellplatz.

1.10 Gelände

Das bestehende Gelände ist möglichst wenig zu verändern. Stützmauern über 50 cm sichtbare Höhe sind nicht erlaubt, ausgenommen sind Rampenmauern zu unterirdischen Autoeinstellräumen. Auffüllungen und Böschungen dürfen max. 1.50 m (inkl. Stützmauer) betragen. Terrainabgrabungen sind nicht erlaubt. Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung einzureichen. Darin sind Terrainveränderungen ersichtlich zu zeigen.

1.11 Umgebung

Bei der Bepflanzung sind einheimische Arten in Mehrheit zu verwenden. Spaliere an den Häusern sind erwünscht. Bäume und Sträucher sind möglichst in Gruppen zu pflanzen.

1.12 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen ab fertigem Terrain max. 1.00 m hoch sein. Lebhäge müssen 50 cm von der Grenze zurück aufgeschnitten werden.

1.13 Spielplätze

Beim Umgebungsgestaltungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist, sind Spielplätze für Kinder mindestens gemäss Kantonalem Baugesetz resp. Baureglement auszuweisen.

2. Spezielle Bauvorschriften

2.1 Dachform

Als einheitliche Dachform wird das Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung vorgeschrieben. Die Dachneigung liegt zwischen 30 und 40 Altgrad. Die Firstrichtung ist Ost-West (parallel zum Hang) festgelegt. Die Dachlinien sind gradlinig auszuführen, d.h. kein Dachbruch. Anbauten müssen die gleiche Neigung aufweisen wie das Hauptdach. Nebengebäude müssen ein Schrägdach zwischen 30 und 40 Altgrad aufweisen.

2.2 Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachflächenfenster

Diese sind bei Gebäuden mit sogenanntem Dachausbau möglich. Es sind die Bestimmungen des Kantonalen Baureglementes zu beachten. Im zweiten Dachgeschoss dürfen keine ausgeführt werden. Einzig in der Zone C kann die Bewilligungsbehörde vereinzelte Dachflächenfenster oder Dachgauben mit einer Glasfläche von max. 0.50 m² pro Oeffnung im zweiten Dachgeschoss erlauben. Die Gesamtfläche gemäss Paragraph 64.2, Kantonales Baureglement, darf dadurch nicht überschritten werden.

2.3 Dachvorsprung

Dieser gilt auch für Nebengebäude. Vorgehängte Giebelfelder sind nicht erlaubt. Die Dachkanten müssen sichtbar bleiben.

Horizontale Untersichtsverschalungen traufseitig sind nicht erlaubt.

Bei 2- und mehrgeschossigen Gebäuden beträgt der Dachvorsprung mindestens beim Ort 80 cm und bei der Traufe 100 cm (siehe Anhang).

Bei eingeschossigen Gebäuden reduziert sich der Vorsprung um je 20 cm.

2.4 Dachmaterial

Die Dächer sind mit Ziegel, rot oder rotbraun einzudecken.

2.5 Fassaden

Die Fassaden sind mit abgestimmten Farben zu gestalten. Extreme oder blendende Farben sind nicht erlaubt. Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kalksandstein sind nicht erlaubt. Muster der Fassadengestaltung sind vor der Ausführung der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

2.6 Balkone

Balkone dürfen nicht frei an die Fassaden gehängt werden. Sie sind mit dem Dachvorsprung konstruktiv zu verbinden und in die Fassadengliederung zu integrieren. Die Auskragung der Balkone darf nicht grösser sein als die der Vordächer (siehe Anhang).

2.7 Erdgeschosshöhe

Die Erdgeschosshöhe darf max. 80 cm über dem Strassenniveau, auf Mitte Gebäude bezogen, liegen. In der Zone C darf die Erdgeschosshöhe max. gleich hoch sein wie der höchste Punkt des gewachsenen Terrains, der innerhalb des Gebäudegrundrisses liegt. Ausnahmen sind im Gestaltungsplan geregelt.

2.8 Gebäudehöhe

Für die Messtechnik kommen die Bestimmungen des Kant. BR zur Anwendung. Die Gebäudehöhe wird bei grossem Dachvorsprung bei einer Auskragung von max. 1.20 m gemessen. Die max. Firsthöhe O.K. Dachsparren ist im Anhang fixiert.

2.9 Allgemeines

Im Uebrigen wird auf die weiteren Planungsakten hingewiesen die den Sonderbauvorschriften zugrunde liegen und für das Gebiet Schwallerermatt verbindlich sind:

- Gestaltungsplan Nr. 15/233 vom 28. Juni 84
- Anhang zu den Sonderbauvorschriften Nr. 15/234 vom

Bei der Beurteilung von Baugesuchen sind folgende Unterlagen richtungsweisend:

- Richtplan als Situation mit Be-pflanzung, Plan Nr. 15/243 vom 28. Juni 84
- Richtplan als Dachaufsicht, Plan Nr. 15/244 vom 28. Juni 1984
- Modell, Masstab 1:500 Nr. 15/303 vom 28. Juni 1984

3. Zonenvorschriften (siehe auch Anhang)

3.1 Zone A

- Reine Wohnzone. Ohne Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe
- Ein- oder zweigeschossig
- 2-geschossig ohne Dachausbau
- Keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei 2-geschossigen Häusern, vereinzelt Dachflächenfenster oder Dachgauben mit einer Glasfläche von max. 0,50 m² pro Öffnung kann die Bewilligungsbehörde erlauben
- Gebäudehöhe max. 6.00 m
- Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Kniewände im Estrich nicht erlaubt.
- Balkone auf der Südseite müssen mindestens 5.00 m breit sein.
- Balkone auf der Nordseite sind erwünscht, eventuell als Laubengang.

3.2 Zone B

- Wohnzone
- Min. zweigeschossig, max. mit Dachausbau bis 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses
- Gebäudehöhe max. 6.50 m
- Balkone auf der Südseite müssen pro Fassadenflucht mindestens 5.00 m breit sein.
- Balkone auf der Nordseite sind erwünscht, eventuell als Laubengang.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Dachrand min. 2.00 m zurückversetzt sein (gemessen in der Dachschräge).
- Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Dachmaterial wie das Hauptdach eingedeckt werden.

3.3 Zone C

- Zentrumszone
- Min. zweigeschossig
- Grundfläche für Dachausbau unbeschränkt
- Gebäudehöhe max. 6.50 m
- Balkone auf der Südseite müssen pro Fassadenflucht min. 5.00 m breit sein
- Dacheinschnitte bis zur Traufe sind erlaubt. Die Länge darf max. 1/3 der entsprechenden Dachlänge betragen. Die in diesem Bereich parallel zur Traufe liegende Fassade muss gegenüber der darunter liegenden Fassadenflucht min. 1.00 m zurückversetzt sein.

Alle übrigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Dachrand min. 2.00 m zurückversetzt sein, (gemessen in der Dachschräge).

3.4 Zusatzvorschriften
für Parzelle Nr. 82

- Min. 1/2 des Erdgeschosses muss als Geschäfts-, nicht störenden Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben genutzt werden.
- Auf dieser Parzelle sind vorab die Bedürfnisse der Gemeinde abzudecken. (Dorf- und Begegnungsplatz, Verwaltung etc.). Bauwillige haben vor der Baueingabe mit den Behörden der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

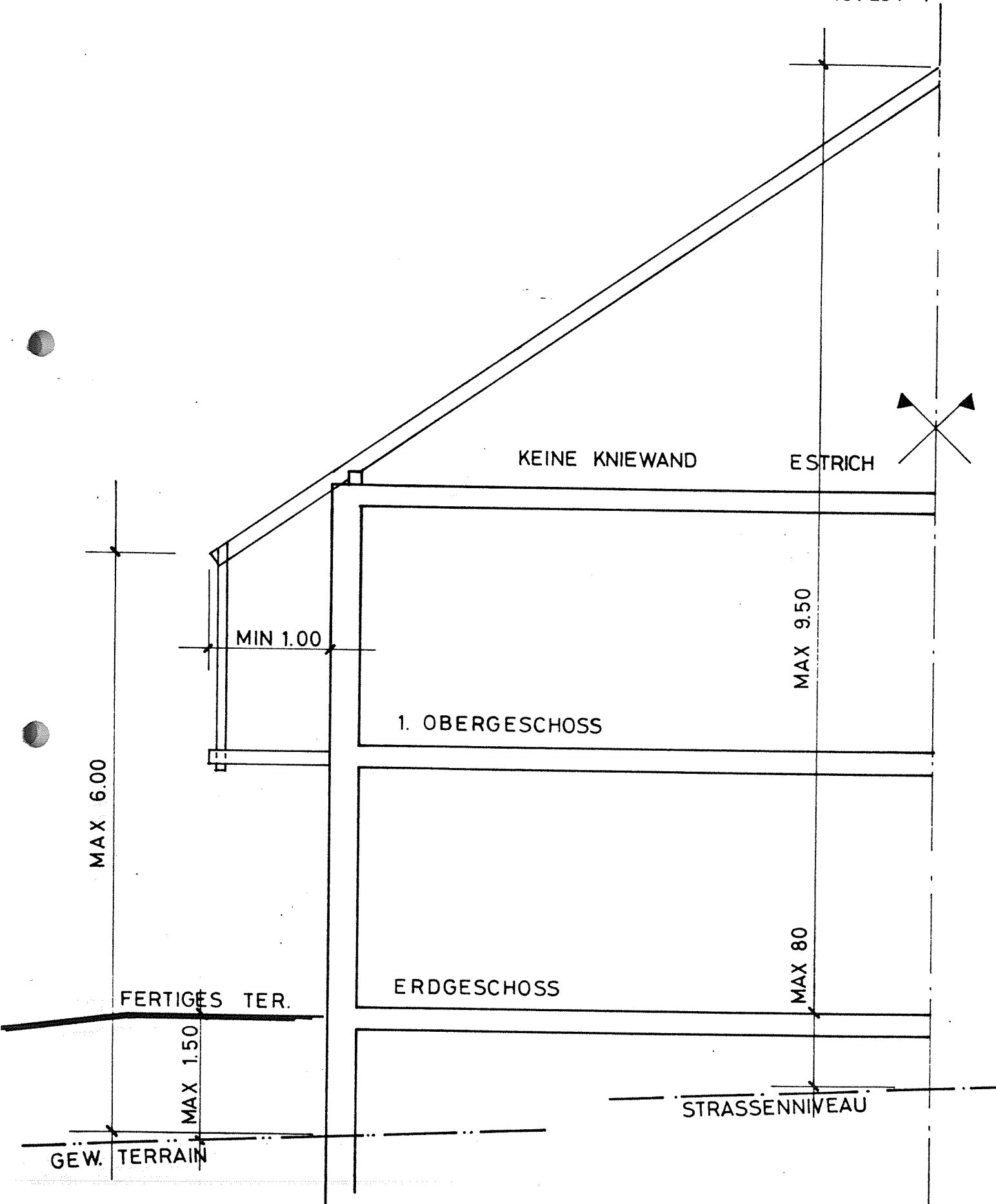
* * *

ANHANG FÜR ZONE A

M. 1:50

EIN- ODER ZWEIFGESCHOSSIG

15/234-1



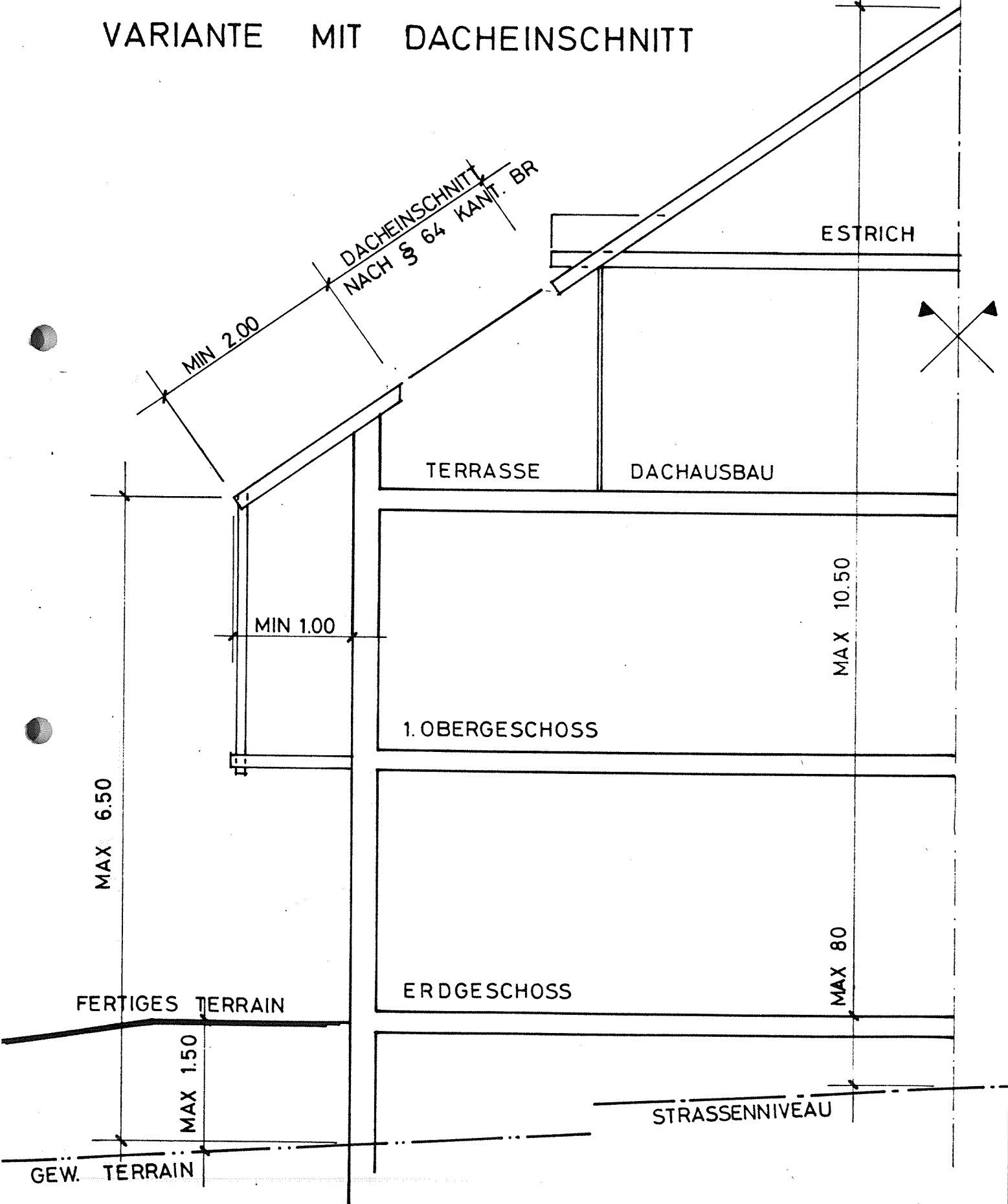
ANHANG FÜR ZONE B

MIN ZWEIFGESCHOSSIG, MAX MIT DACHAUSBAU

VARIANTE MIT DACHEINSCHNITT

M. 1:50

15 / 234 - 2



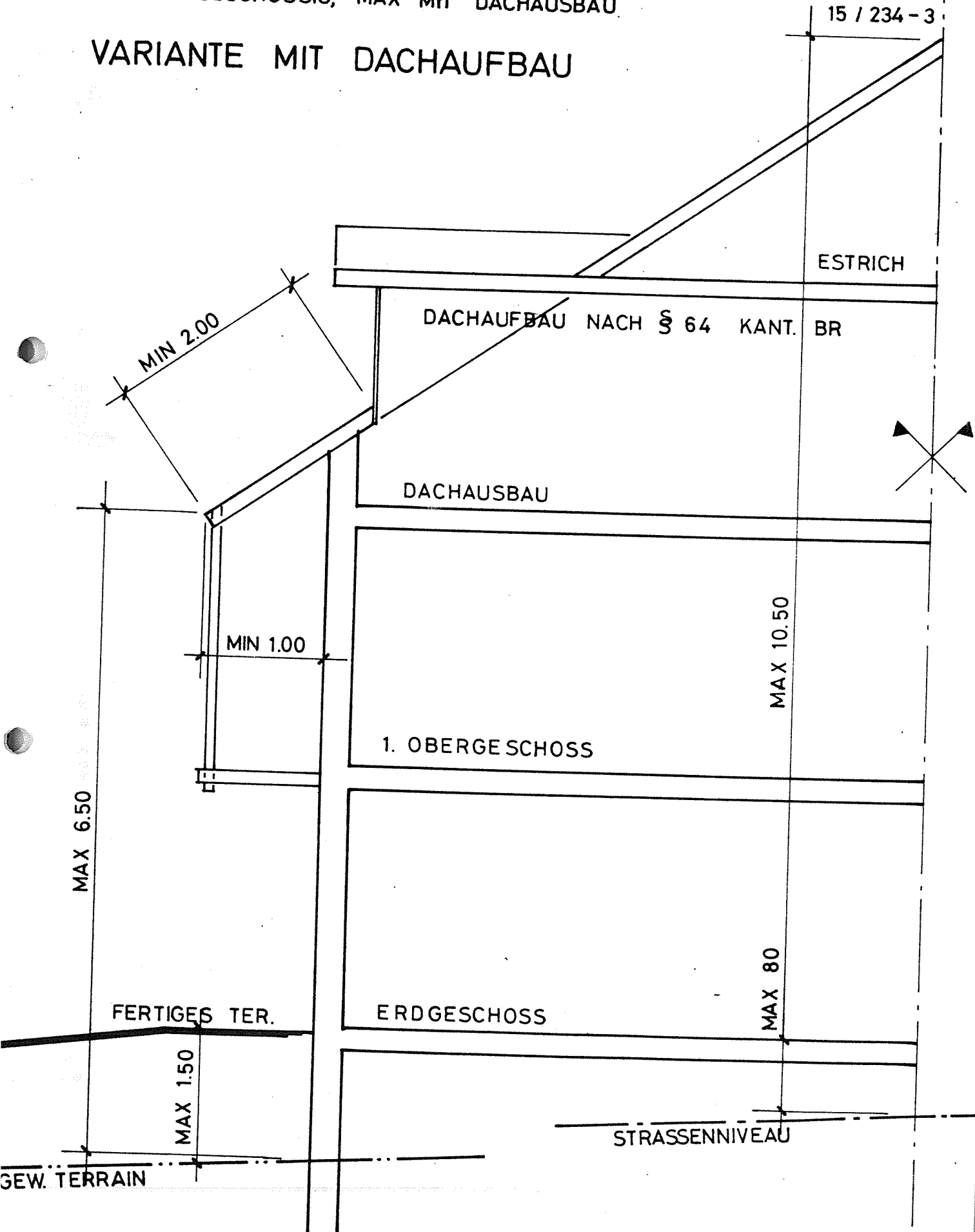
ANHANG FÜR ZONE B

M. 1:50

MIN ZWEIFGESCHOSSIG, MAX MIT DACHAUSBAU

15 / 234 - 3

VARIANTE MIT DACHAUFBAU



ANHANG FÜR ZONE C

M. 1 : 50

MIN ZWEIFGESCHOSSIG, DACHAUSBAU UNBESCHRÄNKT

15 / 234 - 4

VARIANTE MIT DACHEINSCHNITT BIS ZUR TRAUFE

2. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS

MIN 1.00

MIN 1.00

MAX 6.50

1. OBERGESCHOSS

MAX 11.50

ERDGESCHOSS

OK EG MAX GLEICH
WIE HÖCHSTER
PUNKT DES GEW.
TERRAINS.

FERTIGES TERRAIN

GEW. TERRAIN

NIVEAU BADSTRASSE

