42 / 19

Einwohnergemeinde Ammannsegg — Kanton Solothurn

Gestaltungsplan "Schwallermatt"

1:500

mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 13. März bis 11. April 1991

Genehmigt vom Gemeinderat am 22. August 1991

der Ammann: K. Zuber

die Gemeindeschreiberin: Baumann

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2135 vom 30. Juni 1992

der Staatsschreiber: Dr. K. Schmid

Widmer Hellemann Zuber, Ingenieur- und Vermessungsbüro, 4500 Solothurn Heinrich Schachenmann, dipl. Arch. ETH/SIA Büro für Raumplanung, 4581 Küttigkofen	Plan-Nr. 477.644.1	Grösse 41/85	Dat./Gez. 20.8.90 bs	Änderung 29.1.91 23.3.92

Legende:

- Geltungsbereich
- Öffentl. Trottoir / Gehweg
- Privatweg mit öffentl. Gehwegrecht
- Baulinie
- Zufahrtsbereiche (§ 17 SBV)
- Baubereich für unterird. Durchfahrten
- Firstrichtung Hauptgebäude (§ 9 SBV)
- Grünflächen
- hochstämmige Bäume

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Schwallermatt

§ 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ammannsegg und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Zulässig sind Wohnungen sowie dorf- und quartierbezogene nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.

§ 4 Ausnützung

Die max. Ausnützung wird durch die Überbauungsziffer und die nachstehenden Massvorschriften definiert.

§ 5 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt max. 30%. Die Überdeckung der Zufahrt zur Einstellhalle auf GB Nr. 500 gilt nicht als überbaute Landfläche.

§ 6 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt minimal 40%.

§ 7 Geschosszahl / Gebäudehöhe / Dachausbau

[1]Es sind max. 2-geschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 7.00m gestattet.

[2]Die Baubehörde kann im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die Überschreitung der Gebäudehöhe um max. 1m bewilligen, auch wenn das Gebäude in diesem Teil dadurch als 3-geschossig gilt. Die Voraussetzungen gemäss § 11 müssen erfüllt sein.

§ 8 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt max. 12 m. Sie wird senkrecht zur Firstlinie gemessen. Eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile sowie Balkone, Laubengänge und vorspringende Treppenhäuser werden nicht mitgerechnet.

§ 9 Gebäudeform und -Stellung

Beachte: RRB Nr. 3343 vom 28.11.94

~~Mit Ausnahme eingeschossiger An- und Nebenbauten sind die Gebäude mit ihrer Längsfassade und dem First in Ost-West-Richtung zu stellen. Gebäude mit stark versetztem Grundriss oder mit mehrfach versetzter First sind nicht gestattet.~~

§ 10 Dachform / Dachneigung / Eindeckung

[1]Zulässig sind beidseits gleich geneigte Satteldächer von 35-45° a.T.

[2]Die Dächer sind mit naturroten (nicht engobierten) Flach- oder Falzziegeln einzudecken.

[3]Traufseitig sind Dachvorsprünge von min. 100 cm, stirnseitig von min. 50 cm vorzusehen.

[4]Die Baubehörde kann für untergeordnete An- und Nebenbauten, die nicht stark in Erscheinung treten, auch Pult- oder Flachdächer zulassen.

§ 11 Dachausbau, Dachaufbauten und Balkone im Dachgeschoss

[1]Der Ausbau eines Dachgeschosses ist zulässig, wenn eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich ist und insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen sprechen.

[2]Soweit möglich, sind die Räume von der Stirnseite her zu belichten.

[3]Balkone im Dachgeschoss dürfen 1/4 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

§ 12 Gestaltung der Bauten

[1]Die Fassaden sind in Form, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grelle, glänzende oder unnatürlich wirkende Materialien und Farben sind nicht erlaubt. Metallfassaden sind nicht gestattet.

[2]Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

§ 13 Terrainveränderungen

[1]Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und so auszuführen, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

[2]Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind wie folgt beschränkt:

a) Im Abstand von 2m längs öffentlichen Strassen und Wegen sind keine Aufschüttungen gestattet.

b) Im Abstand von 4m von Gebäuden max. 1.20 m Aufschüttung, vorbehältlich lit. a).

c) in den übrigen Bereichen max. 50 cm Aufschüttung.

§ 14 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

[1]Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

[2]Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.

[3]Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten).
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze.
- Gestaltung der Kinderspielplätze.
- Lage und Ausführung der Containerstandplätze.

§ 15 Gemeinschaftsanlagen

[1]Mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung sind als Innenräume, Plätze oder Anlagen für Spiel und Freizeit auszuscheiden, entsprechend einzurichten und dauernd den Bewohnern zugänglich zu halten.

[2]Die Mitbenützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl. ist zu dulden. Vorbehalten bleibt eine besondere Regelung der Entschädigungsfrage für Anlagen, die nicht im gemeinsamen Eigentum stehen. Der Unterhalt dieser ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Vor Erteilung der Baubewilligung hat die Baubehörde dies als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

[3]Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 16 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung erfolgt zentralisiert ab Containerstandplätzen. Diese sind entsprechend der Wohnungszahl ausreichend zu dimensionieren und gegen aussen abzuschirmen.

§ 17 Erschliessung / Zufahrtsbereiche

[1]Die Fahrverkehrserschliessung der Grundstücke GB Nrn. 82 und 499 erfolgt über GB Nr. 500 mittels eines gemeinsamen Anschlusses an die Paradiesstrasse. Die Lage der Zufahrt und der überdeckten Abfahrt ist im Gestaltungsplan festgehalten. Die Ausgestaltung dieses Anschlusses wird im Baugesuchsverfahren geregelt. Diese Bestimmung gilt unter dem Vorbehalt von § 18 Abs. 3 auch für die Grundstücke 250, 370, 371 und 374.

[2]Die im Plan eingetragenen Zufahrtsbereiche gelten für oberirdische Abstellplätze. Für die Zufahrt zu Einstellhallen gilt Abs. 1 unter dem Vorbehalt von § 18 Abs. 3 auch für die Grundstücke 250, 370, 371 und 374. Ist der Anschluss an das Parkgeschoss auf GB Nr. 82 nicht zumutbar oder technisch nicht möglich, so kann die Baubehörde auch den Anschluss der Einstellhallen über die Zufahrtsbereiche zulassen.

[3]Alle Privat-Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

[4]Die öffentlich zugänglichen Fusswege und die Zugänge zu den Wohnhäusern (min. bis zum Haus- bzw. Lifteingang) sind behindertengerecht auszugestalten.

§ 18 Abstellplätze

[1]Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR.

[2]Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

[3]Den Grundeigentümern von GB 250, 370, 371 und 374 sind gegen Ausgleich oder Entschädigung private, unterirdische Durchfahrtsrechte auf GB Nrn. 82, 499 und 500 einzuräumen, die einen Anschluss des Parkgeschosses im Untergeschoss an dasjenige auf GB Nr. 82 ermöglichen.

[4]Der Baubereich für die unterirdischen Durchfahrten auf GB Nrn. 82, 499 und 500 und die bisherige und neue Grenze zwischen GB Nrn. 82 und 370 sind im Gestaltungsplan festgehalten.

[5]Im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern kann derjenige von GB 370 auf seine Kosten im Bereich des für die Durchfahrten und die westlich angrenzenden Parkplätze vorgesehenen Baubereichs eine provisorische, zeitlich befristete Einfahrt in sein Parkgeschoss erstellen.

[6]Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 19 Lärmschutz

[1]Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 zugewiesen.

[2]Für das Gebiet des Gestaltungsplans sind die Immissionsgrenzwerte massgebend.

§ 20 Ausnahmen

Beachte: RRB Nr. 3343 vom 28.11.94

~~Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.~~

§ 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.