

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 44 f des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Januar 1989 erlässt die Einwohnergemeinde Lohn die nachfolgenden mit dem Gestaltungsplan verbundenen Sonderbauvorschriften.

§ 1 Planungsgebiet

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet, (GB Lohn Nr. 1069.) Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2A.

§ 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erschliessung und Ueberbauung des Gebietes Rosacker Ost.

§ 3 Nutzung

1. Es sind nur reine Wohnbauten und solche mit wohnungsbezogenen Ateliers, Praxen und dergleichen zulässig, die in die Ueberbauung integriert sind und keinen übermässigen Verkehr verursachen.
2. Gemäss der Lärmschutzverordnung wird das Gebiet der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

§ 4 Ausnützung

1. Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) über das ganze Gestaltungsplangebiet (4438 m²) beträgt 0.385 (inkl. Bonus). Die anrechenbare Landfläche innerhalb des Gestaltungsplangebietes beträgt total 4'118 m². (vorbehältlich Vermessung)
2. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende max. Bruttogeschossflächen:
 - Bauschild I 570 m²
 - Bauschild II 285 m²
 - Bauschild III 730 m²Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt total 1'585 m². (alle Flächen vorbehältlich Vermessung)
3. Die max. zulässigen Bruttogeschossflächen können um max. 10% pro Baute durch Ausnützungstransporte gemäss § 38 Abs. 2 und 3 KBV verändert werden; die übrigen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften, insbesondere § 5, sind einzuhalten.

§ 5 Baubereiche

1. Die Lage und die max. äusseren Abmessungen der Bauten sind durch Begrenzungslinien festgelegt. Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Hauseingänge und dgl. dürfen bis 2.00 m darüber hinausragen.
2. Innerhalb der Baubereiche sind die Baukörper in der Tiefe mind. um 2.00 m zu staffeln oder durch zurückgesetzte Zwischentrakte optisch voneinander zu trennen. Geschlossene Fassaden von mehr als 25 m Länge und durchgehenden Traufen sind nicht zugelassen.
3. Zwischen Bauschild I + II darf der minimale Gebäudeabstand auf 3 m reduziert werden.

§ 6 Dachformen, Dachneigung

1. Alle Bauten haben beidseitig gleich geneigte Steildächer mit traditionellen Dachvorsprüngen aufzuweisen.
2. Die Dachneigung der Hauptbauten ist einheitlich in einem Winkel zwischen 32 Grad und 45 Grad auszuführen.
3. Die Firstrichtungen der Hauptbauten müssen in Ost-West-Richtung verlaufen.
4. Die Dächer sind mit braun engobierten oder naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

§ 7 Geschosshöhen, Gebäudehöhen

1. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig, zuzüglich Ausbau der Dachgeschosse unter Einhaltung der Bestimmungen in § 17 KBV.
2. Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.50 m
3. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt + 1 m über dem nördlichen Grenzstein zwischen den Parzellen GB Nr. 595, Familie Winkelhausen und GB Nr. 854, Familie Buetiger, an der Sonnenbergstrasse.

§ 8 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden und Fenster, Geländer und Brüstungen sind feingliedrig mit Betonung der Vertikalen zu gestalten.
2. Die Fassadenmaterialien sind im Baugesuch anzugeben. Bei der farblichen Gestaltung sind der Baukommission vorgängig Farbmuster vorzulegen.

§ 9 Quellschutzzone

Das Planungsgebiet befindet sich in den Quellschutzzonen II und III. Die im Schutzreglement aufgeführten Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

§ 10 Baumbestand

Der bestehende Baumbestand muss soweit als möglich erhalten bleiben und in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Die einzelnen Bäume sind während den Bauarbeiten zu schützen.

Mit dem Baugesuch ist eine Bestandesaufnahme einzureichen, aus welcher ersichtlich ist, welche Bäume entfernt werden müssen.

§ 11 Erschliessung

1. Die Erschliessung für den rollenden Verkehr erfolgt ausschliesslich über die Rosackerstrasse. Am östlichen Ende der Rosackerstrasse ist ein Wendeplatz gemäss Norm SNV 640.635 zu erstellen.
2. Die Erschliessung der Parzelle Portmann (GB Lohn Nr. 596) erfolgt gestützt auf das Planungs- und Baugesetz § 44 Abs.3 über die Parzelle GB Lohn 1069. Die weiteren Details sind über einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

§ 12 Parkierung

1. Die im Gestaltungsplan bezeichnete Lage der gemeinschaftlichen Besucherparkplätze ist wegleitend und diese sind als solche zu kennzeichnen.
2. Die Parkierung für die Bewohner der Ueberbauung erfolgt ausschliesslich in einer unterirdischen Einstellhalle mit Zufahrt ab Alter Bernstrasse (Baubereich EH)

§ 13 Entsorgungsplätze

1. Die im Plan bezeichnete Lage des Kehrrichtabstellplatzes ist wegleitend.
2. An geeigneter Stelle ist ein Kompostierplatz vorzusehen.

§ 14 Gemeinschaftliche Grünflächen

Als östlicher Abschluss der Ueberbauung ist eine gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Spielfläche mit den notwendigen Einrichtungen anzulegen. Dabei ist auf das unterschiedliche Bedürfnis der Kinder zu achten.

§ 15 Umgebungsgestaltung

Vor Abschluss der Rohbauarbeiten und vor Baubeginn der Umgebungsarbeiten ist der Baubehörde ein verbindlicher Plan der Umgebungsgestaltung zur Bewilligung einzureichen.

Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Abgrabungen, Auffüllungen, Mauern, Böschungsneigungen mit Kotierung. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken.
- Gestaltung der Abstellplätze für Besucherautos und Kehrcht.
- Gestaltung, Lage, Breite und Neigung der Fussgängerverbindungen, Hauszugänge und Rampen. Diese sind behindertengerecht auszuführen.
- Spiel- und Sitzplätze
- Kompostierplatz
- Hauptbepflanzung. Es sind einheimische Pflanzen und Baumarten zu bevorzugen.

Der Gestaltungsplan gilt für diese Punkte als wegleitend.

§ 16 Uebergeordnetes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kommunale Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§ 17 Schlussbestimmungen

Die Baukommission kann im Interesse einer ästhetisch oder wohnhygienisch besseren 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 schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 18

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des kant. Planungs- und Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.