

§ 1 Generelle Bestimmungen

1.0 Zweckbestimmung

Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass aus einer Summe von in verschiedenen Etappen erstellter Einzelbauvorhaben ein lebendiges Wohnquartier mit individueller Aussenraumgestaltung und hoher Wohn- und Siedlungsqualität entsteht. Verschiedene Wohnbauten wie Mehrfamilienhaus, freistehende sowie einseitig angebaute Einfamilienhäuser, sollen diese Forderung zusammen mit dem Quartierplatz und der Spielstrasse garantieren.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften umfasst die Parzelle Nr. 528 (3697 m2). Der Perimeter des Geltungsbereiches ist im Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichnet.

1.2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Messen, sowie die kantonalen Bauvorschriften.

1.3 Inhalt des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan definiert eine Überbauung mit freistehenden und einseitig zusammengebauten Einfamilienhäusern, sowie einem Mehrfamilienhaus. Als Option können anstelle des Mehrfamilienhauses auch freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Anzustreben ist primär (gemäss Forderung der Einwohnergemeinde Messen) die Realisierung der Überbauung mit dem Mehrfamilienhaus.

Der Gestaltungsplan legt fest:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter des Geltungsbereiches
- Lage und Abmessungen der Baufelder für:
 - Hauptgebäude (inkl. Optionen)
 - Nebengebäude (inkl. Optionen)
- Zulässige Geschosszahl
- Schematische Bauvolumen (Schemaschnitte)
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Hauptfirstrichtungen
- Lage und Grösse der Verkehrsanlagen (Arealerschliessung, Quartier- und Wendeplatz)
- Spielflächen (Spielstrasse für Anwohner im Perimeterbereich)

- Lage des Containerplatzes zur Kehrrichtentsorgung

- Baulinie Eichholzweg

Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenze (Wohnzone / Landwirtschaftszone)
- Hauszugänge
- Besucherparkplätze / Privatparkplätze, Veloabstellplätze
- Kinderspielplatz
- Bepflanzung

- Orientierungsmässige Parzellierung
(Die endgültige, genaue Parzellenaufteilung des Grundstückes 528 erfolgt erst nach Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften und des Gestaltungsplanes).

1.4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan-Perimeter erfasste Gebiet ist gemäss neuem Bauzonenplan der Wohnzone W2a zugewiesen (überlagert mit Gestaltungsplanpflicht). Zugelassen sind Wohnbauten sowie gewerbliche Nutzungen gemäss der kommunalen Grundordnung.

1.5 Ausnützung / Gebäudehöhe / Geschosse

Ausnützungsziffer	AZ 0.40	Gebäudehöhe max.	6.50 m
Zulässige Geschosszahl	min. 1 Geschoss	max. 2 Geschosse	

1.6 Nutzungsumlagerung

- Ausnützungstransporte (gem. § 38 Kant. Bauverordnung) innerhalb des Gestaltungsperimeters sind zulässig.

§ 2 Bestimmungen bezüglich der Gebäudegestaltung

2.0 Baufelder

- Das maximale Ausmass der Gebäude ist durch die Begrenzungen der Baufelder (Nr. 1-6, M und D) festgelegt.

2.1 Dachformen / Bedachungsmaterial / Dachaufbauten

Hauptgebäude:

- Hauptfirstrichtungen sind in Nord-Süd-Richtung auszuführen.
- Quer- und Kreuzfirste zur Hauptfirstrichtung sind zulässig.

- Bei Realisierung des Doppeleinfamilienhauses im Baufeld D kann die Hauptfirstrichtung hier in Ost/West Richtung angeordnet werden.

- Die Dachneigung beträgt min. 30° und max. 45° (Gehrschilder bis max. 50°).

- Dachvorsprünge haben min. 80 cm zu betragen, bei Sattel- und Krüppelwalmdächern giebelseitig min. 50 cm.

Nebengebäude:

- Als Dachformen sind Flachdächer und Schrägdächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.

Bedachungsmaterial:

- Schrägdächer sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln einzudecken.

Dachaufbauten:

- Für Dachaufbauten, inkl. Dachflächenfenster, gilt die Regelung gem. Sonderbauvorschriften (Anhang 1 - 3 Gemeindebaureglement).

2.2 Kleinbauten

- Die Baubehörde kann eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20 m2 Grundfläche auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 3 Bestimmungen bezüglich Erschliessung und Aussenraum

3.0 Erschliessung

- Besucher und Dienstleistungsverkehr (z.B. Kehrrichtentsorgung) erfolgen bis und mit Quartier- und Wendeplatz.
- Der Bereich Privatzugang / Spielstrasse ist ausschliesslich den Quartierbewohnern innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorbehalten.

3.1 Parkierung

- Oestlich des Baufeldes M sind die Bereiche Autoabstellplätze und Autounterstände für die Bewohner des Mehrfamilienhauses angeordnet.

- Für Fahrräder und Mofas ist im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses ein Einstellraum vorzusehen. Ausserdem ist ein oberirdischer Abstellplatz für Zweiräder im Bereich des Hauseinganges reserviert.

- Die Besucherparkplätze für das Mehrfamilienhaus sind angrenzend an den Quartier- und Wendeplatz angeordnet. Bei den Einfamilienhäusern dient der Garagevorplatz als Besucherparkplatz.

- Die genauen Standorte der Garagen und Abstellplätze inkl. Zufahrten zu den Einfamilienhäusern ergeben sich aus den einzelnen Bauvorhaben. Sie sind jedoch innerhalb der dafür vorgesehenen Felder zu plazieren.

3.2 Spielplatz

- Der Kinderspielplatz ist dem Mehrfamilienhaus angegliedert.

- Die Privatzugangs-Bereiche dienen auch als Spielflächen.

3.3 Bepflanzungen

Die im Gestaltungsplan bezeichneten, standortheimischen Bäume sind anzupflanzen und ordnungsgemäss zu unterhalten. Absterbende Bäume sind zu ersetzen.

3.4 Container-Standort

Der Container-Standort ist mit einer Sichtschutz-Abschrankung zu versehen.

3.5 Regenwasser-Versickerung

Für unverschmutztes Regenwasser ist die direkte Versickerung anzustreben.

§ 4 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan sowie von einzelnen Sonderbauvorschriften zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 5 Inkrafttreten

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