

Gemeinde Oberramsern

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker Sonderbauvorschriften

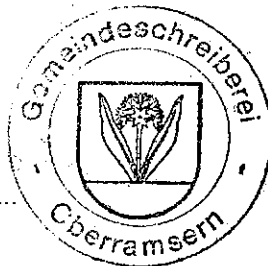
19. August 2008

Öffentliche Auflage vom 11. 9. 2008 bis am 10. 10. 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am 18. 12. 08

Der Gemeindepräsident:

Reber



Die Gemeindeschreiberin:

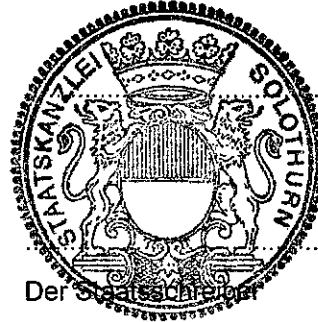
Stipp

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr.

561

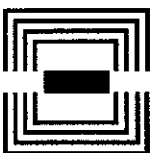
vom

31.3.09



Der Stabschreiber

A. F.



Planteam

PO.E.1E 102

Auftrag	Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker Oberramsern
Auftraggeber	Amt für Raumplanung Kanton Solothurn, und Widmer Hellemann + Partner, Biberist
Auftragnehmer	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Projektleitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA Daniel Stalder, dott. Architekt Politecnico SIA / NDS ETHZ Gesamtleitung von Bauten
Referenz	obr_gp_sonderbauvorschriften_080819.doc

I Allgemeines

§ 1

Planungszweck

Der Gestaltungsplan Rainacker bezweckt:

- Eine gute Einbettung und landschaftliche Integration der Bauten
- Eine gute Einbettung der öffentlichen Erschliessungsstrasse in das gewachsene Gelände
- Die Minimierung von Terrainveränderungen
- Klare Gestaltungsregeln für Erschliessung, Bauten und Umgebung
- Einen respektvollen Umgang mit Schutzobjekten auf den Nachbarnparzellen
- Einen begrünten Siedlungsabschluss
- Den Erhalt der hochstämmigen Bäume im Einzugsgebiet
- Die Einrichtung eines Retentionsbereichs an der südlichen Parzellengrenze.

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Planungsgebiet (Perimeter), umfassend Teile der Parzelle GB Nr. 100.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

¹ Genehmigungsinhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Rainacker:

- Situationsplan, vom 19. August 2008
- Sonderbauvorschriften, vom 19. August 2008

² Orientierungsinhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Rainacker:

- Bericht, vom 19. August 2008

³ Soweit der Erschliessungs- und Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, gelten die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberramsern und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II Baubereiche, Aussenbereiche

§ 4

Baubereiche

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche A und B zulässig. Im Baubereich A sind min. 4 Bauten, im Baubereich B min. 3 Bauten zu erstellen.

² In den Baubereichen A und B gelten die folgenden Vorschriften:

- Anzahl Geschosse max. 2
- Kein Dachausbau
- Gebäudehöhe max. 7.00 m
- Untergeschoss max. 1.00 m über gewachsenem Terrain
- Gebäudelänge max. 18 m

³ Die Lage und Ausrichtung der Gebäude ist durch die vorgegebene Firstrichtung im Plan bestimmt. Die Schrägstellung der Gebäude ist nicht erlaubt.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenzabstände sind im Plan festgelegt. Für alle weiteren Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Zonenvorschriften und die Baugesetze.

² Die Parzellierung wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

§ 6

Anlagen und Bauten ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung zulässig.

² Innerhalb der Retentionsfläche sind keine Bauten und Anlagen erlaubt.

III Gestaltung

§ 7

Gestaltung Hochbauten

¹ Die Dachneigung ist für alle Bauten einheitlich 35°.

² Die Firstrichtung der Gebäude ist hangparallel. Sie ist im Plan vorgegeben.

³ Für die äussere Farbgebung sind grelle Farben mit hoher Sättigung nicht erlaubt. Dies gilt auch für die Gestaltung von technischen Aufbauten. Unbunte Fassaden (weiss, schwarz und Grauabstufungen) sind erlaubt.

§ 8

Umgebungsgestaltung

¹ Stützwerke sind einheitlich in Natur belassenem Beton zu erstellen und zu begrünen.

² Böschungen dürfen höchstens im Neigungsverhältnis 1:3 erstellt werden. In begründeten Fällen darf eine Böschung im Bereich der Erschliessungsstrasse ein Neigungsverhältnis von 2:3 aufweisen.

³ Im bezeichneten Übergangsbereich zur Landschaft ist die Neigung des gewachsenen Terrains beizubehalten und im Sinne eines fliessenden, naturnahen Übergangs zu gestalten.



⁴ Gegen die Erschliessungsstrasse hin dürfen Vorgärten und Zugangsbe-
reiche weder eingezäunt noch räumlich abgetrennt werden.

⁵ Die im Plan bezeichneten hochstämmigen Bäume sind zu erhalten. Ab-
gehende Bäume sind in gleicher Art zu ersetzen.

§ 9

Retentionsfläche

¹ Die Retentionsfläche dient der Sammlung von Meteorwasser und dessen
Versickerung oder Zuleitung in die Kanalisation. Sie misst mindestens
1'200 m².

² Bauten und Anlagen innerhalb der Retentionsfläche sind nicht erlaubt.

³ Die Retentionsfläche ist naturnah und ohne befestigte Flächen zu gestal-
ten.

⁴ Die Gestaltung der Retentionsfläche ist gesamthaft in einem Baubewilli-
gungsverfahren festzusetzen.

IV Erschliessung

§ 10

Erschliessungs- strasse

¹ Die Erschliessungsstrasse misst 5 m in der Breite und ist als Mischver-
kehrsfläche mit einem signalisierten Temporegime auszubilden. Die Lage
der Erschliessungsstrasse ist im Plan dargestellt.

² Es ist eine Wendemöglichkeit für Nutzfahrzeuge (Umzugsunternehmen,
Notfallfahrzeuge) und PKW vorzusehen. Die Lage ist im Plan bezeichnet.

³ Die Erschliessungsstrasse ist mit hochstämmigen, standortheimischen
Bäumen zu begrünen. Die erforderliche Anzahl Bäume ist im Plan darge-
stellt. Unterhalt und Ersatzpflanzungen sind privatrechtlich zu sichern
(Dienstbarkeit).

§ 11

Fuss- und Flurweg

Der bestehende Fuss- und Flurweg ist zu erhalten und mit einem öffentli-
chen Durchgangsrecht zu sichern.

§ 12

Entsorgung

Kanalisationsleitungen sind im Trennsystem (Schmutzwasser und Mete-
orwasser) zu erstellen.

§ 13

Parkierung

Vorplätze vor Garagen müssen mindestens 5 m tief sein.



V Schlussbestimmungen

§ 14

Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

