

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## § 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzellen GB Neuendorf Nr. 229 und Nr. 1046. Er bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

Mit drei parallelen Bebauungsstreifen und abgestuften Gebäudehöhen wird auf die umliegende Bebauungsstruktur reagiert. Es soll durch eine gezielte Positionierung der Bauten eine optimale Besonnung und Aussichtslage für die einzelnen Häuser erreicht werden. Ein weiteres wichtiges Ziel bildet die Schaffung von attraktiven, vernetzten Aussenräumen.

Bei der Parzelle GB Neuendorf Nr. 229 bleibt vorerst das Gebäude bestehen. Für einen allfälligen Neubau wurde ein Baufeld ausgedehnt.

## § 2 Geltungsbereich

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

## § 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Neuendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## § 4 Nutzung

Im Gestaltungsperimeter gilt die Wohnzone W3. In den Baubereichen sind Wohnbauten zugelassen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

## § 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung beträgt über das gesamte Gestaltungsplanareal 0.7 inklusive sämtlicher Ausnützungsboni.

## § 6 Massvorschriften

<sup>1</sup> Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhen sind gemäss der kantonalen Bauverordnung § 18 geregelt.

## § 7 Klein- und Anbauten, Tiefbauten

<sup>1</sup> Eingeschossige, allgemein zugängliche Klein- und Anbauten mit max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten dürfen innerhalb der im Gestaltungsplan eingezeichneten Markierung errichtet werden.

## § 8 Parkierung

Es dürfen maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Insgesamt sind maximal 118 Parkplätze zulässig. Pro Wohnung sind für jede Bauetappe unterirdische Parkfelder zwingend nach den nachfolgenden Faktoren zu erstellen: Mietwohnungen 3 1/2 Zi. Faktor 1.5, 4 1/2 Zi. Faktor 1.5, Eigentumswohnungen generell Faktor 2.

## § 9 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner Beschränkung dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten, mit Ausnahme von § 9 Absatz 2.

<sup>2</sup> Eine Dienstbarkeit (Grenzbaurecht) ist bei der Absperrung zum Grundstück, das in die Reservezone W3 eingezont wird (Parzelle GB Neuendorf Nr. 1046) zu erbringen.

## § 10 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen privat und von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Die Fulubacherstrasse dient als Zufahrt für Besucher und Anwohner.

<sup>3</sup> Die Sichtbermen laut kant. Vorschriften sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

<sup>4</sup> Sämtliche Erschliessungen (Fusswege), die im Bauverbotsbereich entlag des Hardgrabens zu liegen kommen, dürfen nur mit einem Juramergelbelag ausgeführt werden.

## § 11 Gestaltung der Umgebungsflächen

Pro Bauetappe sind die im Perimeter eingezeichneten Velo-/Containerstandplätze sowie Wege, Plätze und Freiflächen zu gestalten und zu realisieren.

## § 12 Aussenräume und Begegnungsplätze

<sup>1</sup> Es sind für die Bewohnerschaft dienende Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen und Plätze in genügender Anzahl und Grösse zu realisieren.

<sup>2</sup> Diese Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie dürfen nicht grossflächig versiegelt werden.

<sup>3</sup> Es sind an geeigneter Lage Velo- und Mofaunterstände, sowie Containerstandorte zu planen. Die Notzufahrt, die Zufahrt für das Zügeln, sowie für die Kehrrichtensorgung sind die notwendigen Fahrspuren sicher zu stellen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsplanung und die Bepflanzung mit einheimischen Hölzern und Büschen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert eingereicht.

## § 13 Baustellenzufahrt

Baustellenzufahrt für die Parzellen GB Neuendorf Nr. 229 und Nr. 1046:

Sämtliche Zu- und Wegfahrten von Motorfahrzeugen aller Art, Baumaschinen, Geräten etc. von Unternehmern, Handwerkern und übrigen beteiligten Personen für die Baustellen auf den Parzellen GB Neuendorf Nr. 229 und Nr. 1046 müssen bei der 1. Bauetappe über die Fulubacherstrasse erfolgen.

Die 2. und 3. Bauetappe werden über die Hardgrabenstrasse und den Hardgraben via Fulubacherstrasse erschlossen.

## § 14 Bodenschutz

Vor dem Einreichen des Baugesuchs ist in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten. Dieses ist integraler Bestandteil der Submissionsunterlagen.

## § 15 Etappierung

In der 1. Bauetappe sollen die Baufelder A3, B3, C3, C4, in der 2. Bauetappe die Baufelder B1, B2, C1, C2 und in der 3. Bauetappe die Baufelder A1, A2 überbaut werden. Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind pro Etappe gemäss § 8 zu realisieren. Der Bau der Tiefgarage orientiert sich in der Abfolge an den entsprechend gebauten Mehrfamilienhäusern. Es ist zwingend, dass auch bei einer Änderung der Etappierungsreihenfolge ausreichend Tiefgaragenabstellplätze pro Etappe erstellt werden.

## § 16 Lärmschutz

<sup>1</sup> Vor der Fertigstellung der ersten Etappe, ist die Lärmschutzwand beim Schützenstand (gemäss Lärmgutachten BSB + Partner vom 14. April 2011) auf mindestens 7.5 m zu verlängern. Die Kosten dafür trägt der Eigentümer von GB Nr. 1046.

<sup>2</sup> Bei den Baufeldern A1, A2, A3 und B3 sind jeweils an der Nordostfassade keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen zulässig. Hingegen sind transparente Fassadenbauteile zur Belichtung möglich (diese dürfen über keine Scharniere und Öffnungsmechanismen verfügen). Die gesamte Fassade hat die Anforderungen nach SIA 181-2006 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

<sup>3</sup> Im Baufeld A1, A2, A3 und B3 sind Fenster an der Nordwestfassade mit geeigneten Massnahmen (z.B. Blenden gemäss Lärmgutachten BSB + Partner vom 14. April 2011) direkt seitlich an den betroffenen Fenstern soweit zu schützen, dass der Beurteilungspegel 55 dbA nicht überschreitet. Die gesamten Fassaden haben die Anforderungen nach SIA 181-2006 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

## § 17 Ausnahmebestimmung

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygiensischeren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Gestaltung und der Erschliessung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## § 19 Weitere Bemerkungen

Sämtliche Anforderungen der kantonalen Fachstelle des Kanton Solothurns wurde im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften gemäss der 1. Vorprüfung vom 06. Dezember 2010 und der 2. Vorprüfung vom 27. April 2011 umgesetzt.

## § 18 Inkrafttreten

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

