77/64

EINWOHNERGEMEINDE NEUENDORF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZUM

GESTALTUNGSPLAN "NEUENDORF WEST"

Oeffentliche Auflage vom 3. Juli 1992 bis 2. August 1992

Genehmigt vom Gemeinderat:

Neuendorf, den 19. Oktober 1992

Der Gemeindepräsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn:

RRB Nr. 4053 vom 15. Dez. 1992

Der Staatsschreiber: Dr. K. Schmalz

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Gestützt auf § 44 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1992 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf die nachfolgenden, mit dem Gestaltungsplan "Neuendorf West" verbundenen Sonderbauvorschriften.

§ 1 ZWECK

Der Gestaltungsplan bezweckt, die rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen, um die Parzelle zu überbauen. Er zeigt eine Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität auf, welche auf das Orts- und Quartierbild Rücksicht nimmt.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Geltungsbereich.

§ 3 NUTZUNG

Zulässig sind Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 12 Wohnungen mit 3 - 6 Zimmer), sowie Dienstleistungsbetriebe, die in die Kernzone integrierbar sind.

2 Wohnungen sind invalidengerecht auszubauen.

Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäs Lärmschutzverordnung zugeteilt.

§ 4 BAUBEREICHE

Durch den Baubereich sind die maximalen äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes festgelegt. Das geplante Gebäude ist zur Orientierung eingetragen.

Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Hauseingänge und dgl. (die nicht zur AZ zählen) dürfen bis 2,00 m darüber hinausragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden und dies vom Ortsbild her möglich ist.

§ 5 AUSNÜTZUNG

Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0,70.

Gestützt auf Anhang III Pt. 2 der kantonalen Bauverordnung müssen Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume, Abstellräume für Velos, gedeckte Sitzplätze uä. nicht angerechnet werden.

Gestützt auf § 17bis und § 34 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung müssen Attika- und Dachgeschosse nicht in die Ausnützungsziffer angerechnet werden.

§ 6 GESCHOSSE / GEBÄUDEHÖHE

Es sind 3 Geschosse zugelassen. Das 3. Geschoss hat im Dach zu liegen. Der über dem 3. Geschoss liegende Dachraum darf in die Wohngestaltung einbezogen werden.

Die Gebäudehöhe beträgt längs der Strasse maximal 7,50 m, bei Quergiebeln bzw. ins Dach gezogenen Fassaden maximal 8,00 m.

Das bestehende Terrain ist möglichst beizubehalten.

§ 7 QUERSCHNITTE

Der Querschnitt dient der Orientierung.

§ 8 FASSADEN

Die Fassaden sind ortsbildgerecht zu gliedern und zu gestalten.
Die Fassadenmaterialien sind im Baugesuch anzugeben. Bei der farblichen Gestaltung sind der Baukommission vorgängig Farbmuster zur Bewilligung vorzulegen.
Die "Fassadenstruktur" ist dabei wegleitend.

Balkone sind in die Fassade zu integrieren.

§ 9 DACH

Es sind Satteldächer mit einer gleichseitigen Neigung von mindestens 40° aT zugelassen. Die Firstrichtung hat längs zum Dach zu verlaufen. Für Dachaufbauten gilt § 9 des Zonenreglementes.

Als Bedachungsmaterial sind naturrote Ziegel zu verwenden.

Die Quergiebel sind mindestens 1,50 m vom Hauptfirst abzusetzen.

§ 10 KLEINBAUTEN

Oeffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.

§ 11 ABSTELLPLÄTZE

Die Parkierung hat zu 2/3 im "Baubereich Einstellhalle" unterirdisch zu erfolgen. Abweichungen im Rahmen des Baugesuches sind möglich.

Die Einstellhalle ist zu überdecken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

Pro Wohnung sind 2 Parkplätze vorzusehen (inkl. Besucherparkplätze).

§ 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Dieser hat mindestens folgende Angaben zu enthalten:

- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern, wobei das bestehende Terrain möglichst zu übernehmen ist). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.

- Angaben über die Gestaltung der Grünbereiche.

- Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze.

- Lage und Gestaltung Spielplätze.

- Containerplätze.

- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

- Kompostierplatz

- Hunde-WC

§ 13 SPIELPLÄTZE

Auf der von der Strasse abgewandten Seite sind gemeinschaftliche Spielplätze für Kinder und Erwachsene zu schaffen. Dabei ist auf das unterschiedliche Spielbedürfnis der Kinder zu achten.

§ 14 UEBERGEORDNETES RECHT

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

§ 15 AUSNAHMEN

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.

§ 16 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

- -- - -- -