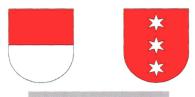


Kanton Solothurn
Gemeinde Obererlafingen



GESTALTUNGSPLAN STEINACKERWEG 18

Mst. 1:500

18. Mai 2009
Rev. 7. November 2011
Rev. 18. Juni 2012 (gem. Amt für Raumplanung vom 30.3.2012)
Rev. 5. November 2012
Rev. 19.06.2013 (gem. Regierungsratsbeschluss vom 11.06.2013 Nr.2013/2032)

ARCHITEKTEN AG
zurfluh
St. Niklausstrasse 1
3425 Koppigen
Telefon 034 413 16 66
Telefax 034 413 16 50
www.zurfluh-architekten.ch
info@zurfluh-architekten.ch

RICHTIGKEIT

Die Plangrundlage ist ein nachgeführter Grundbuchplan der amtlichen Vermessung.
Der Nachführgeometer bestätigt die Richtigkeit mit Unterschrift und Stempel.

Ort und Datum: _____
Unterschrift: _____

GENEHMIGUNG

Vom Einwohnergemeinderat beschlossen: am 16. Januar 2013

Der Gemeindepräsident: _____
Der Gemeindevizepräsident: _____

Vom Regierungsrat genehmigt: Durch Beschluss-Nr. 2013/1032

Solothurn, den 11. Juni 2013

Der Staatsschreiber: Andreas Eng

Publikation im Amtsblatt

Nr. 33 vom 16.8.13



Öffentliche Planaufgabe: 13.12.2010 bis 13.01.2011
15.11.2012 bis 15.12.2012

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild integrierten Wohnüberbauung mit hoher Qualität. Dies unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels sowie Lärmimmissionen.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Obererlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung
Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Sexgewerbe ist nicht zulässig. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen.

§ 5 Massvorschriften
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus denen im Plan eingetragenen Baubereichen, den zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 6 Baubereiche
Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Fassadenvorbauten dürfen die Baubereiche um max. 1.20 m überragen (§22 KBV), sofern dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
A: 2-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
B: 3-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
C: 2-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
N: 1-geschossige Nebengebäude, Gebäudehöhe 2.50m
Parker, Gebäudehöhe 3.50m

Den einzelnen Baukörper sind folgende Bruttogeschossflächen zugeordnet:
Parzelle 521: zul. BGF 424.94m² Best. BGF 218.85m² Neuerbaute BGF 0.00m² Unternützung BGF 208.29m²
Parzelle 521B + 585: zul. BGF 2510.40m² Best. BGF 0m² Neuerbaute BGF 2560.00m² Transfer 521 BGF 49.60m²
Die Neuerbaute BGF beträgt somit 2716.69m². Unser Überbauungskonzept benötigt einen BGF Transfer von 49.60m² von Parz. 521.

§ 7 Gestaltung
Um das Ortsbild zu berücksichtigen, wird die Höhe der bestehenden Baukörper auf die neue Bebauung übertragen. Bei den dargestellten Bauten handelt es sich um ein richtungweisendes Projekt. Diese Überbauung erfolgt in einem modernen Baustil. Flachdachbauten werden durch ein Attikageschoss begrenzt. Die Attikageschosse sind allseitig von der Hauptfassade abgesetzt. Lift- und/oder technische Aufbauten über dem Dachrand der Attikageschosse sind erlaubt.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dringlichen Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 9 Grundwasser
Das Gebiet des Gestaltungsplanes liegt im Grundwasserschutzbereich Au. Einbauten unter den tiefsten Grundwasserspiegel sind nicht zulässig (TGW= 458.50m ü.M.). Das entnommene Grundwasser für eine Grundwasserwärmenutzung ist über einen Rückgabebrennen wieder in den Grundwasserleiter zurückzugeben.

§ 10 Erschließung
Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privatschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen
Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen, Kinderspielflächen und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 12 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Absprache mit der Gemeinde (2 PP ab 2.5 Zimmer-Wohnung oder 80 m² BGF), d.h. 38 PP im Parker, sowie terrängleich 4 IV PP, 4 Besucher PP und 60 Veloabstellplätze.

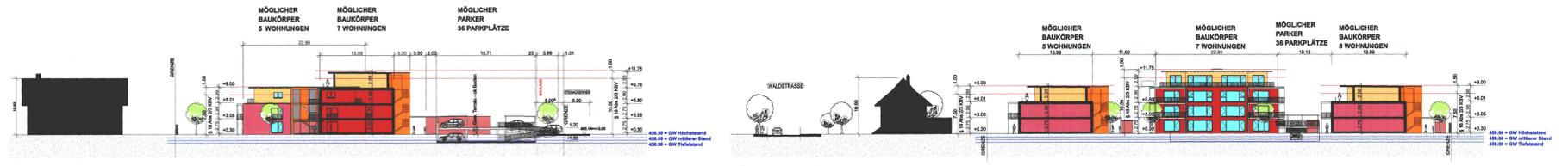
§ 13 Reduktion der Emissionen / Energiesparen
Zur Energieversorgung/Heizung sind möglichst erneuerbare Energien zu verwenden. Es sind energiesparende Strukturen und Bauweisen anzustreben.

§ 14 Gestaltung der Umgebungsfächchen
Mit der Anordnung der Bauten im aufgelösten Erscheinungsbild, sollen hofartige Aussenräume geschaffen werden, welche naturnahe Grünflächen und Bäume enthalten. Grünflächen: Diese sind als Grünflächen anzulegen und vorwiegend naturnah zu gestalten. Kinderspielflächen: Als Spiel- und Aufenthaltsfläche wird der Innenhof als nutzbare Grünfläche erstellt. Baumbeplantzung: Die Anordnung der festgelegten Baumbeplantzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden.

§ 15 Etappierung
Allenfalls besteht die Möglichkeit Haus A zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellen.

§ 16 Ausnahmen
Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen, achtenswerten, nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

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



QUERSCHNITT A-A

LÄNGSSCHNITT B-B

SCHEMA-SCHNITTE

LEGENDE

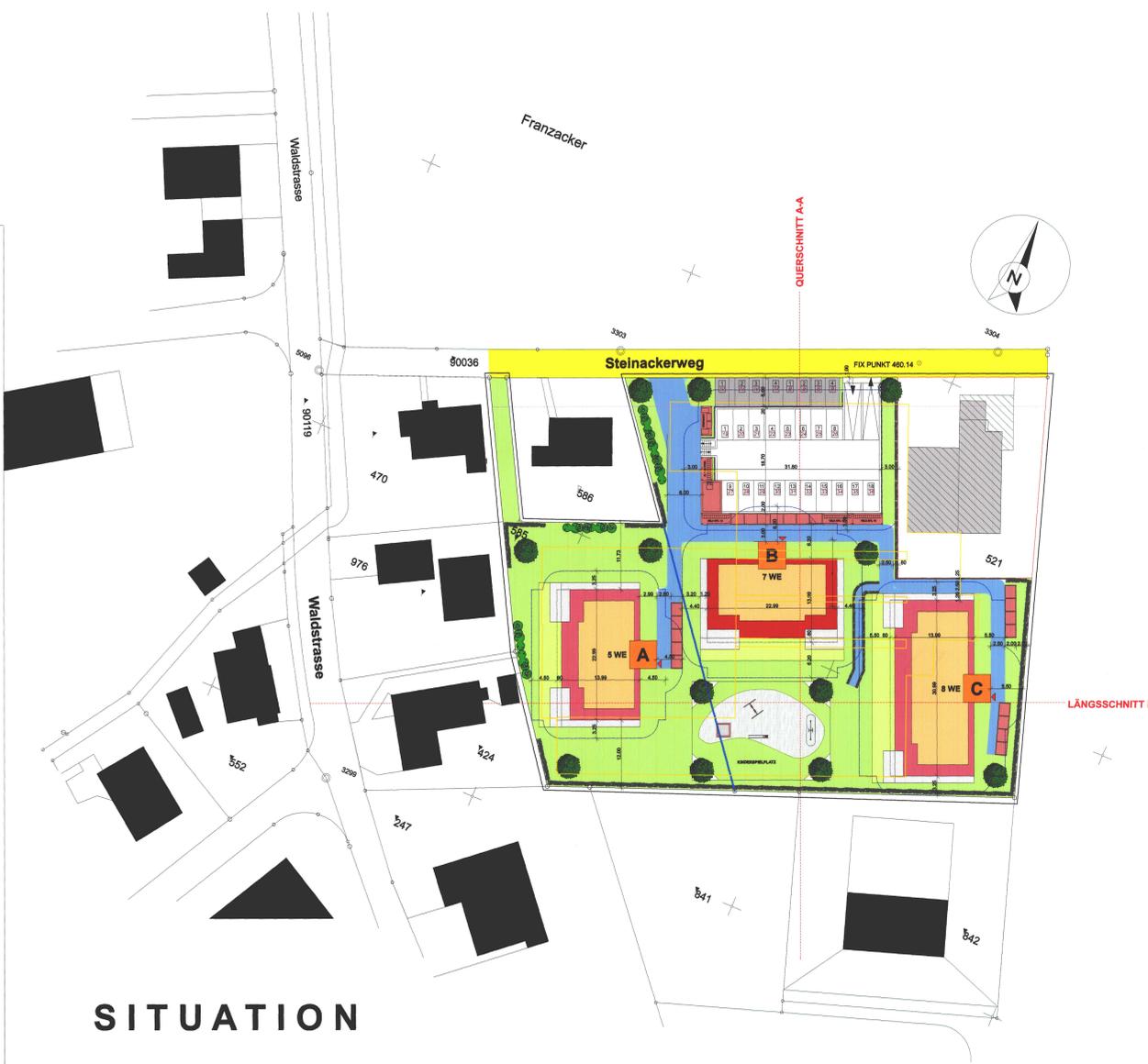
Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich = Bereich Umzonung in Zone (GW)
- Baubereich für oberirdische Bauten
- projektierter Bau, dreigeschossig
- projektierter Bau, zweigeschossig
- offenes Treppenhaus
- Attika
- Nebengebäude eingeschossig
- Grünfläche
- Private Aussenräume
- Ein- und Ausfahrt

Orientierungsinhalte

- Parzellengrenze (521 und 585)
- Baulinie zu Steinackerweg
- Abparzellierung
- hochstämmige Bäume
- Hecken
- Kinderspielfeld / Aufenthaltsbereich
- öffentliche Strasse
- Grenz- und Gebäudeabstand
- Bestehende Bauten
- Abbruch

privater Fussgängerbereich / Notzufahrtbereich, sickerfähig
Parker mit Zufahrt
Parkierung oberirdisch, sickerfähig



SITUATION

±0.00 = OK. BODEN ERDGESCHOSS = MÜM (IM PLAN EINGEGEBEN)