13/10

13/10

EINWOHNERGEMEINDE 4523 NIEDERWIL

KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN MST. 1:500

GB.-NR. 280 "EINSCHLAG"

MIT UMLEGUNG KANALISATION UND WASSERVERSORGUNG

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 12. März 1998 BIS 14. April 1998

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 09. März 1998

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

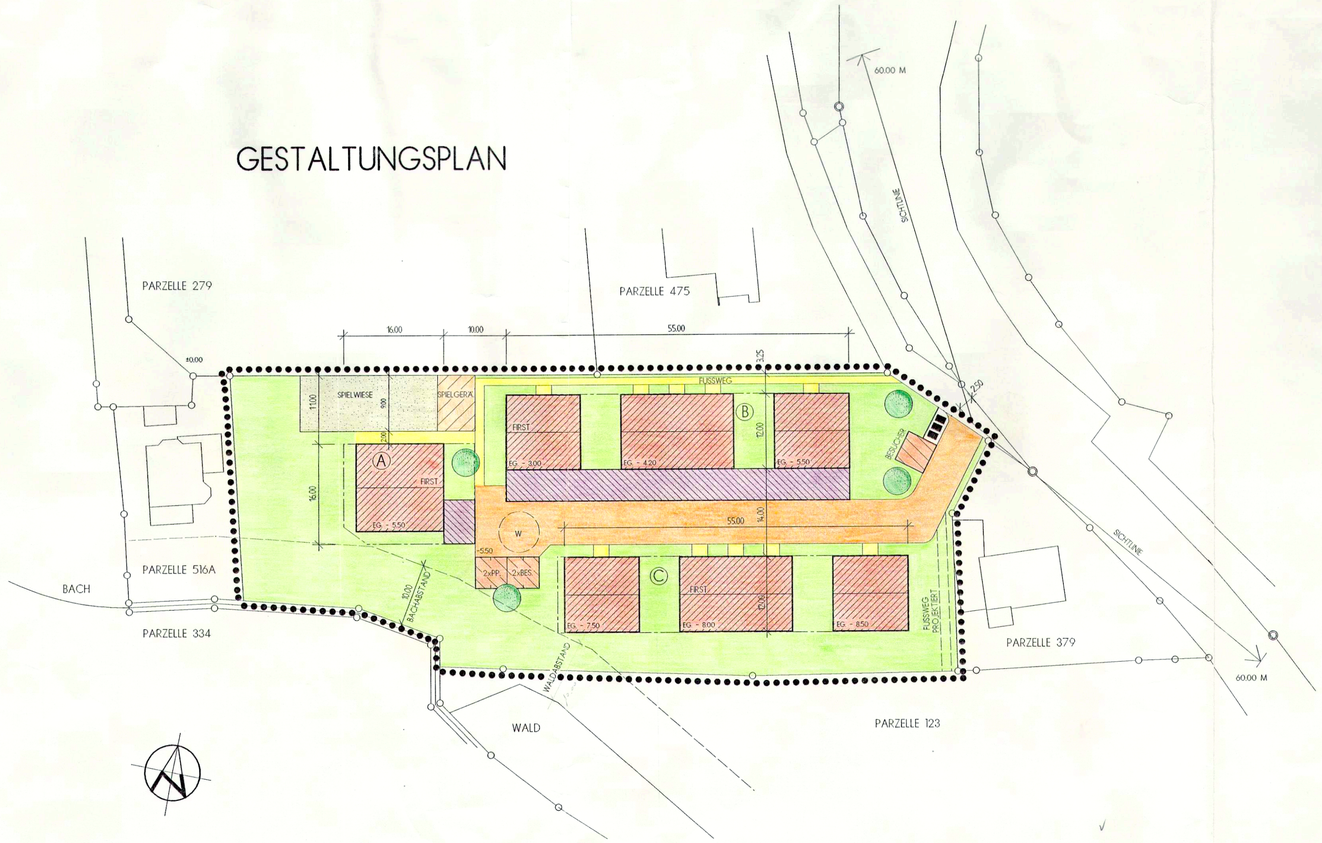
DIE GEMEINDESCHREIBERIN:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1667 VOM 11. August 98

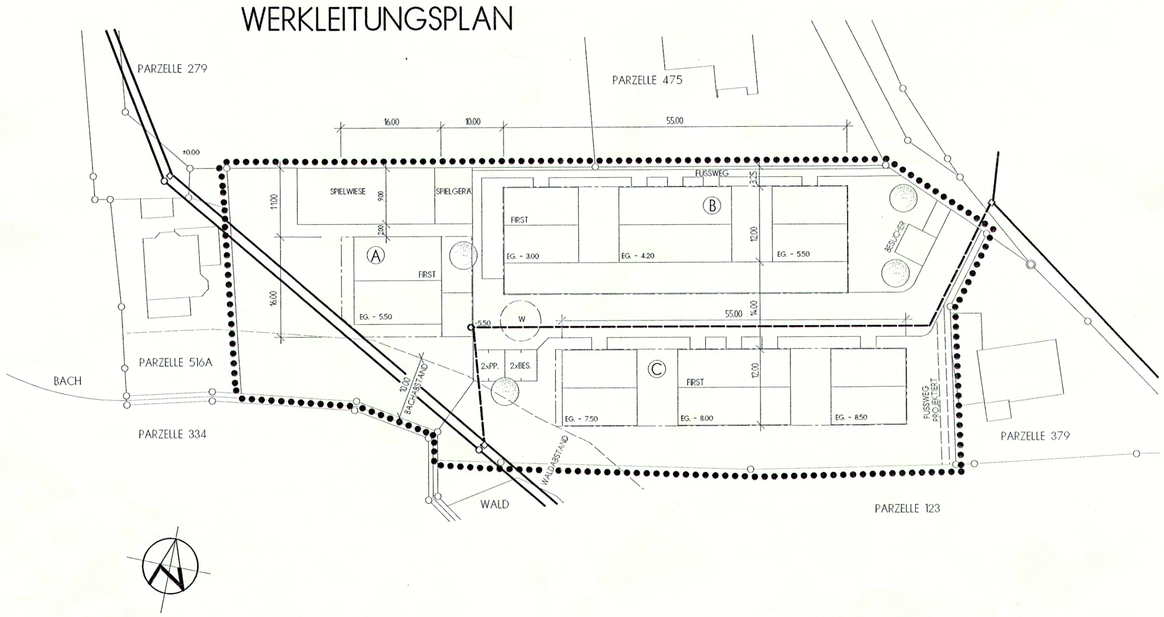
DER STAATSSCHREIBER:

PLANVERFASSER	SALVISBERG B+I AG OBERDORFSTRASSE 23 GIBELINSTRASSE 13 3303 JEGENSTORF 4503 SOLOTHURN	PLAN-NR.	DATUM	REV.
		371/1	23.04.1997	29.01.1998

GESTALTUNGSPLAN



WERKLEITUNGSPLAN



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUBEREICH A, B + C
  WOHNBAUTEN + NICHTSTORENDE (KLEINERE) GEWERBE- + DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG / FUSSWEG
- HAUPTGEBÄUDE
  NICHT VERBINDLICH: ZAHL UND PLAZIERUNG SIND IM PLAN RICHTUNGSWEISEND FESTGELEGT UND SINNGEMÄSS ZU BEACHTEN
  1-2-GESCHOSSIG, EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG
- NEBENGEBÄUDE
  FÜR ABSTELLPLÄTZE, 1-GESCHOSSIG, FLACHDACH (BAUFELD B BEGRÜNT)
- ABSTELLPLÄTZE
- CONTAINER - STANDPLATZ
- BAUMBEPFLANZUNG
  DIE ANORDNUNG DER FESTGELEGTEN BAUMBEPFLANZUNG IST SINNGEMÄSS VERBINDLICH
- SPIELGERÄTE
- SPIELWIESE
- BEST. GEMEINDEKANALISATION
- BEST. WASSERVERSORGUNG
- WASSERVERSORGUNG / HYDRANT NEU

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GB-NR. 280 "EINSCHLAG"

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 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 und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone zweigeschossig für verdichtete Bauweise W2D. Es gilt § 6 des Zonenreglementes der Gemeinde.

§ 5 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den Baubereichen A-C und der zulässigen Bruttogeschossfläche.
Die anrechenbare Grundfläche ≙ Parzellenfläche = 5163m²

Total = max = 5163m² x 0.45 = 2323.35m² BGF

Baufeld A = 460 m² BGF
-Autounterstand im Baufeld A.

Baufeld B = 1032.6 m² BGF
-Die Autounterstände im Baufeld B sind für die Baufelder B+C bestimmt.

Baufeld C = 830.75 m² BGF

§ 6 Kleinbauten/Wintergärten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten oder Wintergärten bis 20m² Grundfläche, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 7 Hauptgebäude, Gestaltung

Die Zahl und Plazierung der Gebäude sind im Plan richtungsweisend festgelegt und sinngemäss zu beachten. Die maximale Gebäudelänge in Baubereich B+C beträgt 17.99m. Es sind symmetrische Satteldächer mit der vorgeschriebenen Firstrichtung vorzusehen.

§ 8 Erschliessung

Die private Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Während der Bauphase erfolgt die Erschliessung verkehrstechnisch zwingend über die Hauptstrasse.

§ 9 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 § 42 KBV.

§ 10 Ausnahmen

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

§ 11 Etappierung

Die Ausführung kann frei etappiert werden.

§ 12 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind aufs Minimum zu beschränken. Es soll eine naturnahe Bepflanzung gewählt werden, insbesondere zum Bach.

21.9.98 fh