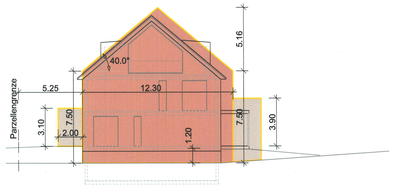
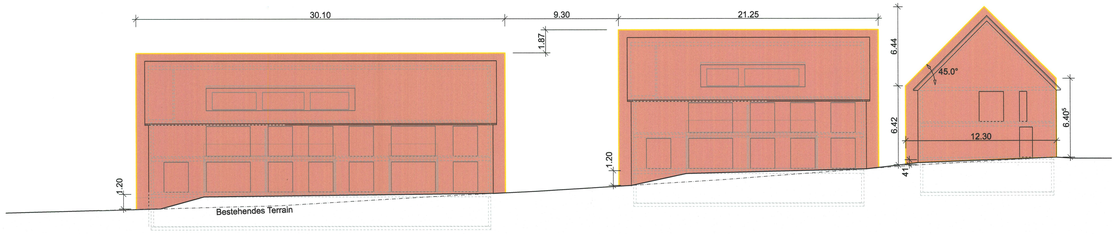
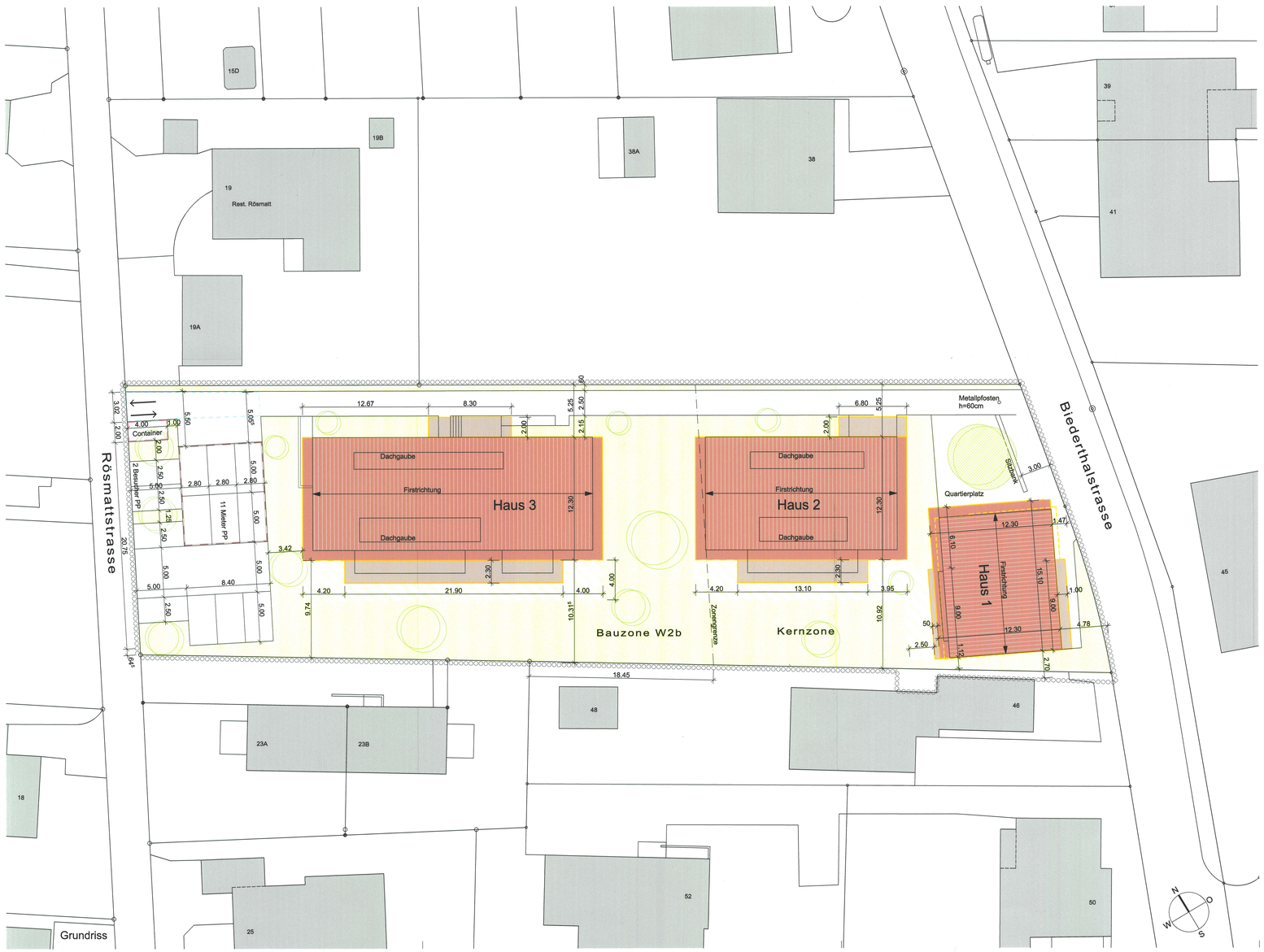
118/50



Querschnitt (Orientierend)



Längsschnitt (Orientierend)



Grundriss

Sonderbauvorschriften:

§1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Überbauung mit Alterswohnungen.

§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 Rodersdorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Ausnützung
Kernzone:
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Baubereichen (Gebäudegrundfläche) und Geschosszahlen.
Wohnzone W2b:
AZ = max. 0.42

§5 Kleinbauten
Die Baubhörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§6 Baubereiche
Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich Haus 1 (Ersatzbau der erhaltenswerten Baute):
- Gebäudehöhe 7.00m
- Satteldach 45°
- Materialisierung Fassade: Verputz

Baubereich Haus 2
- Gebäudehöhe 7.50m
- Satteldach 40°
- Grundriss ohne Versatz
- Dachaufbauten können unter Beachtung von §64 KBV durchgehend (ohne Unterbruch) ausgebildet werden.
- Materialisierung Fassade: Holzverkleidung

Baubereich Haus 3
- Gebäudehöhe 7.50m
- Satteldach 40°
- Gebäudelänge: max. 29m, Grundriss ohne Versatz
- Dachaufbauten können unter Beachtung von §64 KBV durchgehend (ohne Unterbruch) ausgebildet werden.
- Materialisierung Fassade: Holzverkleidung
- Dacheindeckung: analog der Gebäude in der Ortsbildschutzzone (die Dacheindeckung aller Gebäude der Siedlung soll gleich sein).

§7 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§8 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die Anzahl Benutzerplätze wird von Faktor 1.0 gemäss § 42 KBV auf Faktor 0.75 reduziert. Die genaue Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
Die Anzahl Besucherplätze richtet sich nach §42 KBV.

§9 Dachform Nebenbauten
Bei Carports, An- und Nebenbauten ist die Dachform frei.
Flachdächer müssen ab 10m² Grundfläche eine extensive Begrünung aufweisen.

§10 Gestaltung der Umgebungsflächen
Durchgrünter Aussenraum inklusive Parkplatz mit regionstypischen Bäumen, teils Hochstammobstbäumen. Die genaue Lage und Anzahl wird im Baugesuch festgelegt.

§11 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 werden.

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

Legende:

Genehmigungsinhalt:

- Geltungsbereich
- Rückbau bestehendes Haus
- Baubereich für 2-geschossige Bauten
- Baubereich für Balkone und Vordächer
- Öffentliche Fusswegverbindung, versickerungsfähig
- Interne Erschliessung, Lage von Gebäude abhängig
- Warenumschlag, Ein- und Aussteigen von Personen
- Quartierplatz, versickerungsfähig, z.B Mergelbelag
- Begrünte Flächen
- Privater Grünbereich
- Bereich für oberirdische Parkplätze, Abstellplätze versickerungsfähig
- Bereich für Container
- Bereich für Carports.
- Ein- und Ausfahrt Parkplätze
- Baum

Orientierungsinhalt:

- Bestehende Nachbarsgebäude
- Sitzbank — Genaue Lage Sitzbank wird im Baugesuch festgelegt.
- Vorgesehene Überbauung
- Gehölz, genaue Lage und Art wird im Baugesuch festgelegt

KANTON SOLOTHURN
Gemeinde Rodersdorf

Gestaltungsplan

Wohngenossenschaft Rodersdorf
Parzelle 178

Genehmigungsvermerk:

Öffentliche Auflage vom 21.3.2011 bis 29.4.2011
Genehmigung durch den Gemeinderat am 26.8.2010
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:
EINWOHNERGEMEINDE 4226 RODERSDORF
Vom Regierungsrat genehmigt durch
Beschluss-Nr. 1997 vom 20.9.2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im
Amtsblatt Nr. 38 vom 23.9.2011
Der Staatsschreiber:

Wohngenossenschaft Rodersdorf

Gestaltungsplan
MST 1:200

Flubacher – Nyfeler + Partner architekten
Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG | Birsigstrasse 122 | 4011 Basel | Tel 061 225 26 26 | Fax 061 225 26 27
www.fnp-architekten.ch

Plan	04.1
Format	60 x 105
Erstellungsdatum	06.08.2010
Index	Revisionen
A	09.09.2010
B	20.01.2011
C	24.02.2011
D	
E	
F	
G	
H	
I	