58/68

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsplan „Steigrüebliweg“

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober bis 22. November 2021

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Schnottwil

Schnottwil, 13. Oktober 2021

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

EINWOHNERGEMEINDE * 3253 SCHNOTTWIL SO *

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 2023/95 vom 31.01.2023

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 vom 03.03.2023

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität, welche sich in den gewachsenen Kontext integriert.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung der Bauordnung

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

§ 4 Baubereich

Die Baubereiche für Neubauten sind explizit für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Für die Gebäudelängen gelten die Vorgaben der Kernzone

In den Baubereichen für Neben- und Garagenbauten ist das Flachdach zwingend. Velounterstände und Schopfbauten dürfen allseitig umschlossen sein.

§ 5 Massvorschriften

Die maximalen Gebäudevolumen ergeben aus dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichen und den zulässigen Fassadenhöhen.

Gebäudeabmessung:	Die maximale Gebäudelänge ist mit 29.99 m definiert. Der Gebäudebreite von 13.00 m ist eine Balkonschicht von 2.00m vorgelagert.
Geschosszahl:	Das 2. Obergeschoss muss im Dach liegen und darf nur in den beschriebenen Bereichen 3-geschossig in Erscheinung treten.
Fassadenhöhe:	Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.50m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain. Auf der Südwestseite darf die Traufe um maximal 30% der Länge aufgebrochen werden. In diesem Bereich, tritt die Fassade dreigeschossig in Erscheinung.
Kniewandhöhe:	Im 2. Obergeschoss beträgt die maximale Kniewandhöhe 1.20m.

§ 6 Nutzung

Das Nutzungsmass ergibt sich aus den max. Abmessungen der Baubereiche sowie der vorgegebenen Zweigeschossigkeit. Es gilt eine minimale ÜZ von 0.2 sowie eine maximale ÜZ von 0.35. Die Grünflächenziffer hat min. 40% zu betragen.

§ 7 Gestaltung

Die Baubereiche sind bezüglich der architektonischen Gestaltung der Fassaden, Dachformen und Materialien einheitlich zu gestalten. Für die Fassaden sind traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz oder Faserzementplatten und Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden, wobei grelle Farben (z.B. gelb, rot, blau, usw.) nicht zulässig sind.

Dachform:	Es sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 35° bis max. 40° erlaubt.
Firstrichtung:	Die im Gestaltungsplan markierten Firstrichtungen sind für die entsprechenden Baubereiche zwingend.
Bedachung:	Naturrote Tonziegel.
Dachvorsprünge:	In ortsüblicher Art.
Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind mit flachem Dach auszubilden. Keine Dacheinschnitte

§ 8 Erschliessung

Anschliessend an die Erschliessungsstrasse vom Steigrüebliweg auf die Parzelle
ist eine Stellfläche (6m x11m) für die Feuerwehr ausgewiesen. Diese muss 7 x 24 h frei sein.

Zwischen den beiden Gebäudevolumen liegt der Bereich für 2 gedeckte Besucherparkplätze sowie Veloabstellplätz. Von der befestigten Fläche für die PW werden die Hauszugänge über ein untergeordnetes Wegnetz erschlossen.

Die Einstellhalle bietet Platz für 24 Parkplätze sowie 34 Fahrradabstellplätze.
Zusätzliche 20 gedeckte Fahrradabstellplätze im Aussenraum sind zwischen den beiden Gebäuden respektive dem Haus B vorgelagert den Hauszugängen vorgelagert.

§ 9 Umgebung

Die gesamte Umgebung ist stark durchgrünt. Eine durchfliessende Blumenwiese umschliesst die Überbauung und ist punktuell mit einheimischen Baumgruppen versetzt. Terrainveränderungen sollen möglichst sanft ausgebildet werden. (Böschung max. 1:2)

Südöstlich der Gebäude sind die beiden Spielbereiche mit Rasenfläche und Spielgeräten ausgewiesen. Der nordöstliche Parzellenspickel angrenzend an die Einfamilienhäuser wird mit einheimischen Obst / Laubbäumen bepflanzt.

Die privaten, den Wohnungen zugewiesenen Vorplätze sind gegen Südwesten ausgerichtet und können einheitlich mit einheimischen Sträuchern eingefriedet werden.

§ 10 Strassenbeleuchtung

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden "Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen"(Amt für Umwelt Kanton Solothurn) anzuwenden

§ 11 Erschliessung BKW

Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitungen (orientierend im Situationsplan dargestellt) ist grösste Vorsicht geboten, damit die Personen-, wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden kann.
Die Bauarbeiten im Bereich der Leitungen (orientierend im Situationsplan dargestellt) müssen mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn dem Verantwortlichen Gebiet Solothurn (BKW Energie AG) gemeldet werden, damit die notwendigen Sicherheitsmassnahmen- und Vorkehrungen getroffen werden können.
Das Baugesuch sowie der Bauablauf ist der BKW Energie AG zur Stellungnahme zuzustellen

§ 12 Entwässerung

Ein Teil des Dachregenwassers ist, wenn möglich mit Retentionsmassnahmen über eine zentrale Versickerungsanlage (Versickerungsmulde) oder Anlage pro Baueinheit mit eventueller Einplanung eines oberflächigen Überlaufs in die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Regenwasser von Plätzen und Wegen soll über die Schulter und eine biologisch aktive Bodenpassage versickern. Ebenso ist eine oberflächliche Versickerung über Rasengittersteine und/oder Rasenfugen mit Humusanteil möglich.

§ 13 Lärmschutz

Für das Planungsgebiet gilt Empfindlichkeitsstufe II

§ 14 Energiekonzept

Im Bereich der Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig. Das Orts- und Landschaftsbild darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Energieversorgung gilt eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schnottwil AG.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Baugesuchsverfahren geringfügige Abweichungen vom Zonen- und Gestaltungs-plan und den dazugehörenden Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn dadurch das Konzept nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

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