

GESTALTUNGSPLAN LIEGENSCHAFT GB. 2247

Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt den Umgebungsschutz der Villa von 1908 mit einer hohen Freiraumqualität, die Gewährleistung des Schutzes der erhaltenswerten Bäume sowie des Sichtbezuges von der Aarauerstrasse und die Erstellung einer gut ins Ort- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schönenwerd und die Bauvorschriften des Kanton Solothurn.

§ 4 Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach § 10 Zonenreglement. Die Überbauung erfolgt mit zwei Mehrfamilienhäuser und einem Carport.

§ 5 Ausnutzung

Wohnzone W2 gemäss Zonenplan der Gemeinde Schönenwerd
2521 m2 Grundstücksfläche. Maximale AZ= 0.4 Maximale BGF= 1008.4 m2

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Neubauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereichen zulassen.

§ 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche A und B: Die Gebäude sind der Aarauerstrasse nach auszurichten.

Eine sichtbare Liftüberfahrt auf dem Dach des Gebäudes ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Auf der Westseite der Baubereiche sind Balkone oder Terrassen in dem Positionierungsbereich Aussenbereich möglich. Der Baubereich C ist eingeschossig ist als Autounterstand bzw. Carport auszubilden.

§ 9 Gestaltung

Sowohl die Architektur als auch die Freiräume haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Flachdächer sind im Sinne von § 5 Zonenreglement zu begrünen.

§ 10 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. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 11 Lärmschutz

Die Rückwand der Autounterstände (*Carports*) ist als Lärmschutzwand auszubilden. Im Übrigen wird aus Gründen des Orts- und Quartierbildes auf Lärmschutzwände verzichtet.

§ 12 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete gelbe Flächen zulässig. Innerhalb des Gestaltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereichen zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze 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.

§ 14 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung der Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Sie richtet sich nach 42 KBV. Für Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 15 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert über den Mattenweg zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 16 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. In der Bauphase sind Sie mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Abgehende Bäume sind mit gleichen Arten zu ersetzen.

Die genaue Lage der 4 neuen Bäume wird im Baugesuchsverfahren bestimmt. Es sind regionstypische Hochstammbäume (keine Nadelgehölze) zu verwenden. Der Bereich zwischen Carport und Trottoir ist in geeigneter Art als Hecke mit einheimischen Sträuchern oder mit Ranken-/ Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 17 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.

§ 18 Inkrafttreten

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