

Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf Art. 14, 44-45, 133 PBG die nachstehenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Hechtenweg West.

§ 1 Zweck

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

Die oberirdische Erschliessung der Liegenschaften erfolgt über die im Gestaltungsplan festgelegten Verkehrsflächen. Die Aufteilung des Areals in Baufelder, Verkehrs-, Grün-, Spiel- und Freiflächen, soll eine verdichtete Wohnüberbauung mit preiswerten Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und/oder Geschosswohnungen ermöglichen.

§ 2 Verhältnis zu den gesetzlichen Grundlagen

Wo die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes vermerken, gelten die Erlasse über das Planungs- und Bau-recht des Kantons Solothurn, bzw. die Bau- und Zonen-ordnung der Einwohnergemeinde Schönenwerd.

§ 3 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen.

§ 4 Nutzung

¹ Innerhalb der Hausbaulinien für zweigeschossige Bauten sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie Büros, Praxen, Ateliers und dgl. zulässig.

² Innerhalb der Hausbaulinien für eingeschossige Bauten sind Räume gem. § 5.3 bzw unbeheizte Räume gem. § 10 dieser Sonderbauvorschriften zulässig.

§ 5 Ausnützung

¹ Die Grundaussnützung beträgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 0.45, für Garagenbauten 0.05. Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche des Gestaltungsplanperimeters abzüglich die Fläche der Hauptzufahrt.

² Die mittlere Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt je Bauschild 678 m². Sie kann um maximal 15 % überschritten werden. Bei einer Abarzellerung müssen Ueber- bzw. Unterschreitungen zL. bzw. zG. der Restparzelle durch Ausnützungstransport kompensiert werden

³ Allgemein zugängliche oder öffentliche Räume, wie Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume, werden nicht in die BGF eingerechnet.

§ 6 Massvorschriften, Gestaltung

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäutiefen) 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 dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird. Die maximale Gebäudelängen ist auf 40 m beschränkt.

Die Dachformen der Bauten sind einheitlich zu gestalten.

§ 7 Kleinbauten

Eingeschossige, unbeheizte Kleinbauten gem. § 4.2 bzw. § 10 dieser Sonderbauvorschriften dürfen eine Gebäudehöhe von maximal 3.00 m aufweisen und sind in Form und Material einheitlich zu gestalten.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Gegenüber ausserhalb dem Gestaltungsplan liegenden angrenzenden Grundstücken und Strassen gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände, bzw. Baulinien.

² Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisungen der solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend F... auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohngyienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtenzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 9 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Höhefeldstrasse.

§ 10 Abstellplätze

¹ Die Parkierung erfolgt oberirdisch innerhalb der Gebäudeumrisslinie für eingeschossige Bauten, bzw. auf den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Abstellflächen. Für EFH-Bereiche sind 2 Abstellplätze je Haus erforderlich, für MFH-Bereiche 1 Abstellplatz je Wohnung und zusätzlich 1 Abstellplatz je 100 m² BGF für alle Wohnflächen über 100 m² BGF, sowie zusätzlich jeweils 10 % Besucherparkplätze.

² Für Kinderwagen, Velos und Mopeds, müssen der Grösse der Bauvorhaben angepasst, Abstellflächen bereitgestellt werden. Die Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

¹ Die als Spiel-, Frei- und Verkehrsflächen ausgeschiedenen Bereiche, sind entsprechend einzurichten und dauernd öffentlich zugänglich zuhalten.

² Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Spiel- und Freiflächen, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Ihr Unterhalt ist durch den jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen. Dies ist von der Baubehörde als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

³ Im Falle einer Abarzellerung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

⁴ Die Kompostierung von Garten- und Küchenabfällen ist dezentral bei jeder Liegenschaft bzw. für einen allfälligen MFH-Bereich, zentral auf dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen Standplatz und im Waldabstandsbereich zulässig.

⁵ Die Kehrriechbeseitigung erfolgt ab dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Containerstandplatz.

§ 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹ Alle Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

² Die Bepflanzung der Spiel- und Freiflächen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.

§ 13 Haustechnik

¹ Es sind immissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme zu wählen.

² Für Meteorwasser sind separate Versickerungsanlagen zu erstellen. Eine Einleitung in den ARA Kanal ist nicht zulässig. Versickerungsanlagen im Waldabstandsbereich sind zulässig.

§ 14 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung, können von der Baukommission im Baugesuchverfahren bewilligt werden, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.