

Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde erläßt, gestützt auf §§ 14, 44-45, 133 FBG die nachstehenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Allmendstrasse.

§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 Reiheneinfamilienhäusern ermöglichen.

§2 Verhältnis zu den gesetzlichen Grundlagen

Wo die vorliegenden Sonderbauvorschriften nicht anderes vermerken, gelten die Erlasse, über das Planungs- und Baurecht des Kantons Solothurn, bzw. die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Schönenwerd.

§ 3 Lärmschutz

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

§4 Nutzung

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

§ 5 Ausnützung

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

§ 6 Massvorschriften und Gestaltung

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich 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 Gebäudelänge ist auf 40 m beschränkt (ohne eingeschossige Gebäudeteile). Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind für alle Reihenhäuser die gleichen Materialien und Dachformen (Dachneigungen) zu verwenden. Benachbarte Bauten sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung untereinander abzustimmen.

§ 7 Garagen und Carports

Diese dürfen eine Gebäudehöhe von maximal 3.00 m aufweisen und sind in Form und Material einheitlich zu gestalten.

§ 8 Grenz- und Gebäudestand

Gegenüber außerhalb dem Gestaltungsplan liegenden angrenzenden Grundstücken und Straßen gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände, bzw. Baulinien.

§ 9 Erschließung

Die Fahrvehrerserschliessung erfolgt über die Allmendstrasse.

Die privaten Zugangswege werden in 2m Breite als Notzufahrt mit Verbundsteinen ausgeführt.

§ 10 Abstellplätze

Die Parkierung erfolgt oberirdisch auf den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Abstellflächen. Für EFH-Bereiche sind 2 Abstellplätze je Haus erforderlich.

Es sind mindestens 20 Besucherparkplätze vorzusehen.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

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

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.

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

Die Kompostierung von Garten- und Küchenabfällen ist dezentral bei jeder Liegenschaft zulässig.

Die Kehrichtbeseitigung erfolgt ab den im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Containerstandplätzen.

§ 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Alle Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

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

§13 Zisterne und Meteorwasser

Pro Wohneinheit ist eine Zisterne für Meteorwasser mit mindestens 2.000 l Fassungsvermögen vorzusehen.

Für das überschüssige Meteorwasser sind separate Versickerungsanlagen zu erstellen. Eine Einleitung in den ARA Kanal ist nicht zulässig.

§ 14 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischer Lösung, können von der Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligt werden, wenn das Konzept der Überbauung 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.