

171 121

Kanton Solothurn

Gemeinde Selzach



Gestaltungsplan Lindenpark mit Sonderbauvorschriften

GB, Nr. 4638 und GB, Nr. 4590

Öffentliche Auflage vom 24.10.13 bis 25.2.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am 11.1.2013

der Gemeindepräsident:

der Gemeindegemeinschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 778 vom 6.5.2013

Publiziert im Amtsblatt Nr. 15 vom 10.5.13

Staatsarchiv



ERSTELLERIN

Stipa Generalunternehmung AG
Schwarzen 33
5165 Winket

Oberdorfstrasse 37
8702 Zollikon
Tel.: 043 499 29 59
Fax.: 043 499 29 50

16. Januar 2013

Sonderbauvorschriften zu Gestaltungsplan Bärswilstrasse 2545 Selzach

§1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit sieben Mehrfamilienhäusern. Die Baukörper sind SW/NO orientiert, d.h. Abendsonne optimiert, jedoch ohne gegenseitige Verschattung.

§2 Geltungsbereich
GB Selzach Nr. 4638 und Nr. 4590
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für die im Plan durch eine rote punktierte Linie gekennzeichnetes Gebiet.

§3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Selzach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Nutzung
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2b. Innerhalb der Baubereiche ist die im Gestaltungsplan dargestellte Lage, Grösse der Wohnbauten mit der dazugehörigen Einstellhallenbaute verbindlich.

§5 Ausnützung
Die max. Ausnützung ergibt sich aus den anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Geschosshöhen sowie der Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches als anrechenbare Landfläche. Die Ausnützung darf maximal 0.48 betragen.

§6 Baubereiche und Massvorschriften
Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen unter Vorbehalt von §8 nicht überschritten werden.

§7 Kleinbauten
Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§8 Grenz- und Gebäudeabstände
Für die Bauten gelten die Grenzabstände gemäss den kantonalen Bauvorschriften.

§9 Interne Erschliessung
Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Zufahrt zu den Carports (GB.Nr. 2871), sowie eine einspurige Stichstrasse neben den bestehenden Linden und anschliessend kleiner Rampe zur Einstellhalle.

§10 Bodenschutzkonzept
Bei der baulichen Realisierung werden grosse Kubaturen fruchtbaren Bodens ausgehoben, gelagert und später für die Rekultivierungen wieder verwendet. Angesichts der Grösse der Überbauungsfläche wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet, welches den Richtlinien des Amtes für Umwelt entspricht.

§11 Gemeinschaftsanlagen
Die Benützung aller allgemeinen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Besucherparkplätze etc., sowie die entsprechende Kostentragung sind in einem Reglement zu regeln. Allgemeine Plätze welche nicht der Parkierung von Fahrzeugen dienen, sind mit einer platzartigen Gestaltung zu errichten.

§12 Abstellplätze
Die Zufahrt erfolgt ebenso über die bestehende Zufahrt zu den Carports. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach §42 KBV, Anhang IV. Im min. 1 PP pro 100m² BGF oder pro Wohneinheit.

§13 Erschliessung auf Abstellplätze GB 2871 und Carports auf GB Selzach Nr. 2871
Entlang des westlichen Geltungsbereiches besteht eine Erschliessungszone zu den bestehenden Carports auf GB 2871. Die Erschliessungszone auf GB 4590 gilt es so zu erhalten.

§14 Kehrlichtbeseitigung
Die Kehrlichtbeseitigung erfolgt über einen Platz, welcher im Gestaltungsplan in Bezug auf den Standort festgelegt ist.

§15 Fassadengestaltung
Fassaden der einzelnen Bauten sind in unterschiedlichen erdönen farblich differenziert abgestimmt. Die südwestlich vorgelagerten grosszügigen Sitzplätze, Balkone und Terrassen sollen eine halbprivate Zone zwischen öffentlichem und privatem Bereich bilden und zusätzlichen Wohnbereich schaffen. Die Südwest-Fassade soll transparent, d.h. raumhoch verglast werden, wo hingegen die anderen Fassaden als klassische Lochfassaden ausgebildet werden sollen.

§16 Dächer
Zugelassen sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit max. 5%.

§17 Hecken
Entlang des östlichen, nördlichen sowie westlichen Geltungsbereiches ist als Siedlungsabschluss eine Hecke mit einheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen zu erstellen.

§18 Bäume
Entlang des westlichen Geltungsbereiches stehen 3 Linden die als geschützte Bäume zu erhalten sind.

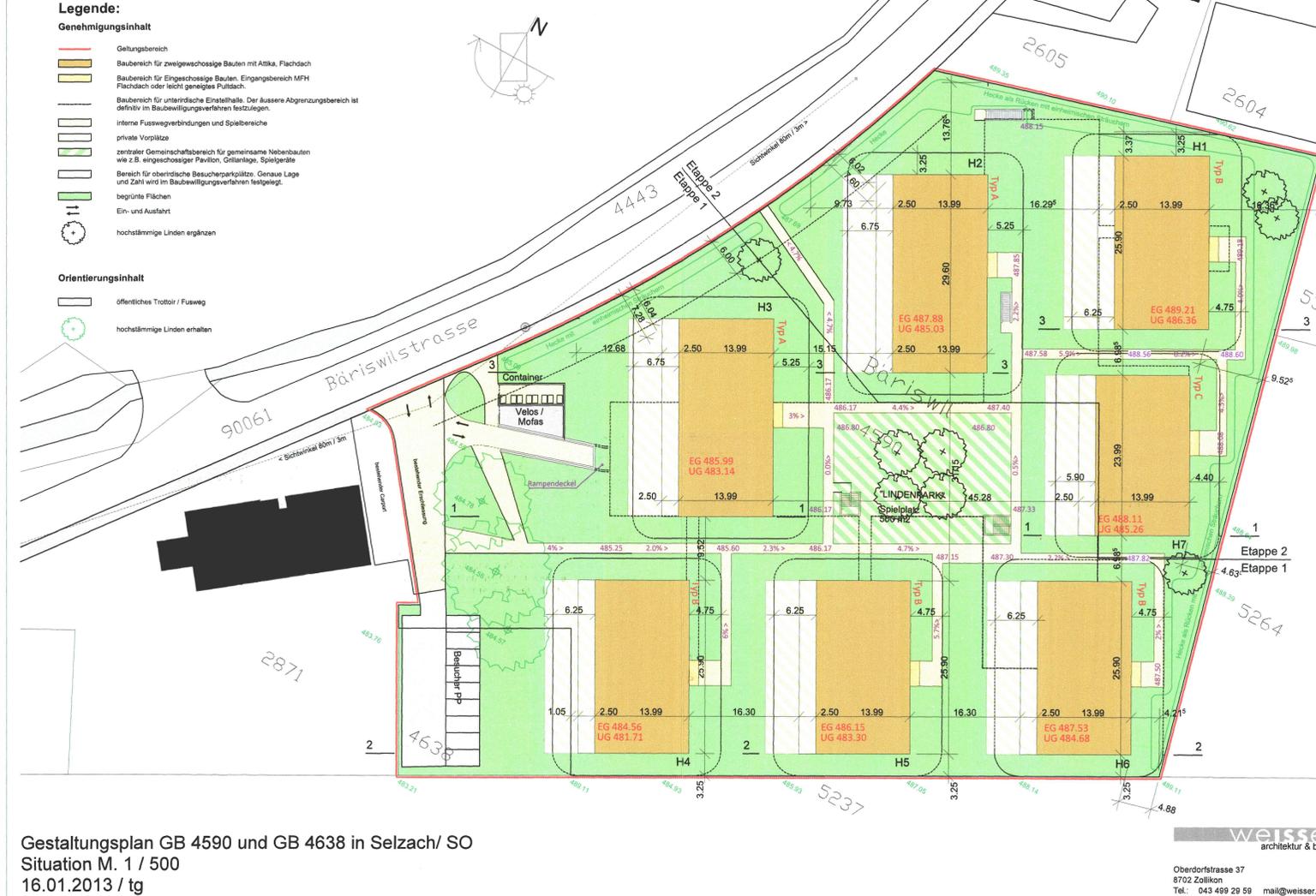
§19 Bestehender Gestaltungsplan
Der alte Gestaltungsplan RGB Nr. 2603 vom 17.12.2002 wird aufgehoben.

§20 Parzelle GB Nr. 2871
GB, Nr. 2871 wird aus dem Gestaltungsplan entlassen.

§21 Abweichungen gegenüber dem Gestaltungsplan
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen 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.

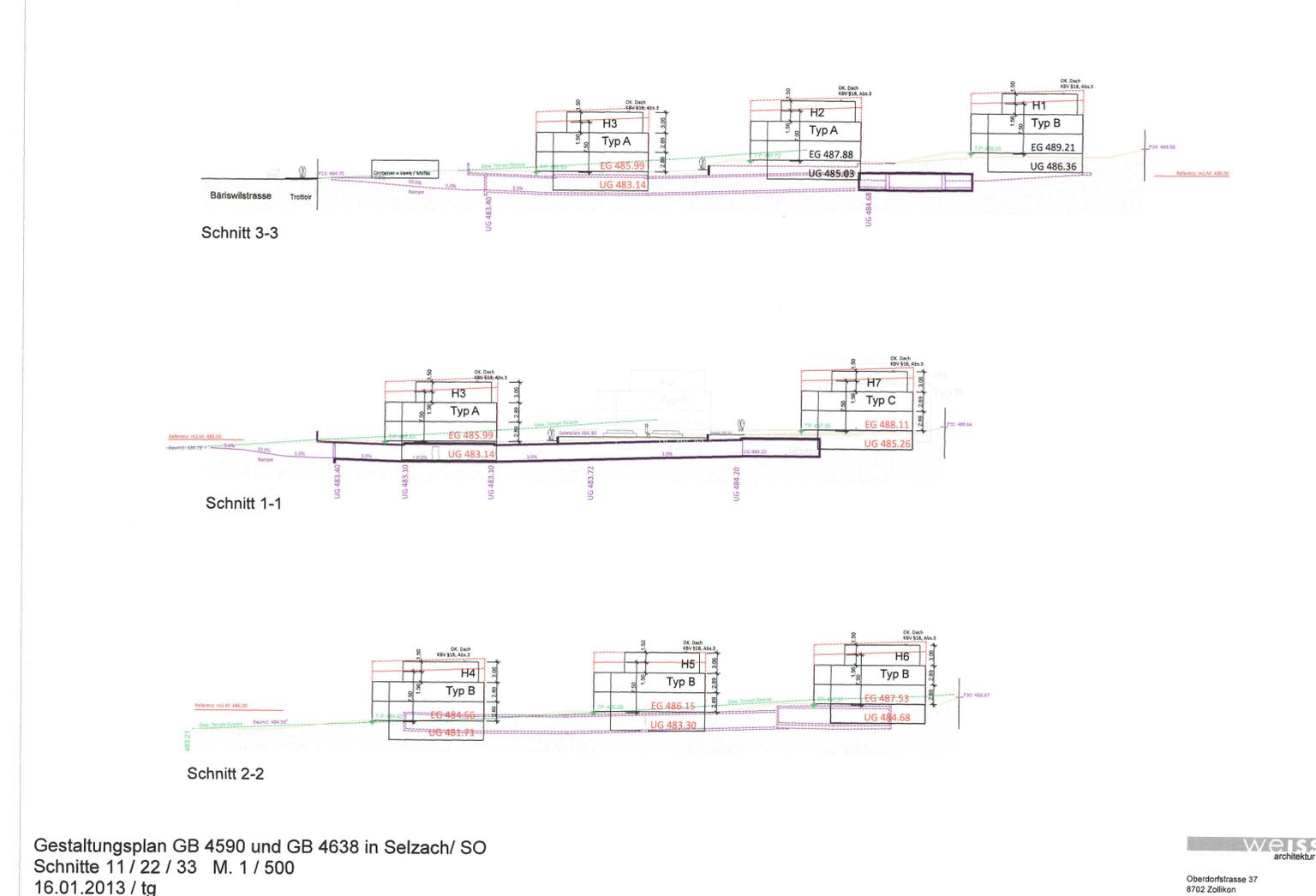
§22 Anzahl Geschosse
Nach KBV sind 2 Geschosse und ein Attikageschoss zulässig.

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



Gestaltungsplan GB 4590 und GB 4638 in Selzach/ SO
Situation M. 1 / 500
16.01.2013 / tg

weisser
architektur & bau ag
Oberdorfstrasse 37
8702 Zollikon
Tel.: 043 499 29 59
Fax.: 043 499 29 50
mail@weisser.ch
www.weisser.ch



Gestaltungsplan GB 4590 und GB 4638 in Selzach/ SO
Schnitte 11 / 22 / 33 M. 1 / 500
16.01.2013 / tg

weisser
architektur & bau ag
Oberdorfstrasse 37
8702 Zollikon
Tel.: 043 499 29 59
Fax.: 043 499 29 50
mail@weisser.ch
www.weisser.ch