

Mit Sonderbauvorschriften

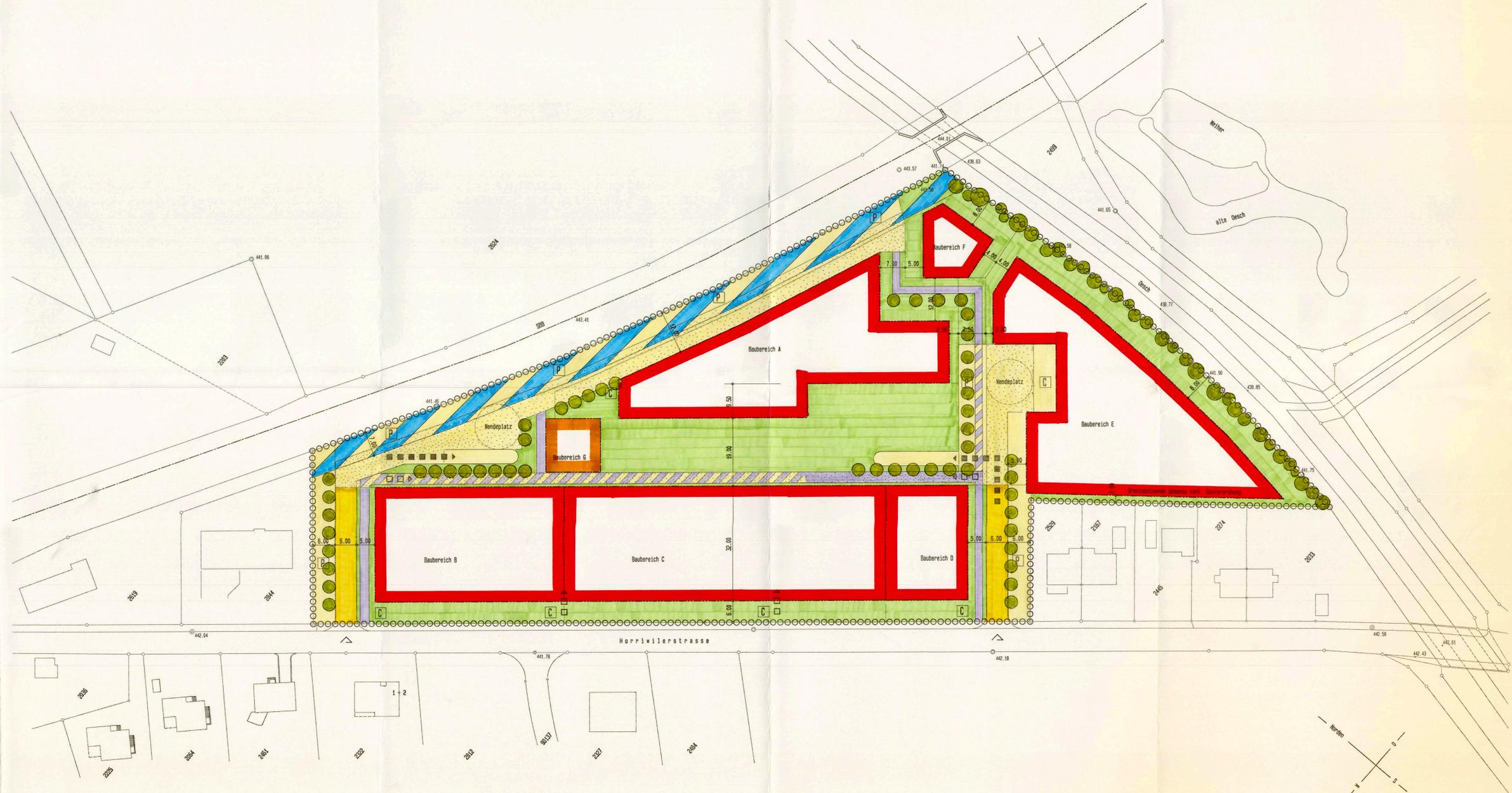
Öffentliche Planaufgabe  
vom 25.8.1993 bis 22.9.1993

Vom Gemeinderat genehmigt  
am 30.9.1993  
Der Gemeindepräsident

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 1214 genehmigt  
Solothurn, den 18.04.1994  
Der Staatschreiber

Dr. K. Elmacher  
bader partner solothurn  
4. nov. 1993

- Legende
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
  - öffentl. Erschliessung / Strasse
  - private Erschliessung / Parkierung
  - Siedlungsinterne Fusswege (Richtplanmässig)
  - Baubereiche A / B / C / D / E / F, Wohnbereich M3
  - Baubereich G, öffentl. Bauten (Kindergarten)
  - Bereich Schallschutz
  - Grünflächen
  - private Wohnstrasse (Richtplanmässig) Bedarfszufahrten
  - Zufahrt Einstellhalle (Richtplanmässig)
  - Bedarfszufahrten (Richtplanmässig)
  - Container / Abfallsammelstelle (Richtplanmässig)
  - Parkierung oberirdisch (Richtplanmässig)
  - Grundstücksgrenzen
  - Baumpflanzung (Richtplanmässig)



- Sonderbauvorschriften
- Art. 1 Zweck**  
Der Gestaltungsplan beschwert bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und optimaler Siedlungsgebarung. Das Gestaltungsplangebiet soll dabei in Etappen überbaut werden können, planlich jedoch als Gesamtsiedlung betrachtet und sichergestellt werden. Die notwendige vorzeitige Einzonung des Teilgebietes in der Übergangszone behält ihre Gültigkeit nur wenn der Gestaltungsplan realisiert wird.
- Art. 2 Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften gilt fuer das in Plan gekennzeichnete Gebiet.  
Das Richtprojekt ist ein Bestandteil des Gestaltungsplanes und zeigt richtungswiesene eine mögliche Bebauung auf. Die Erschliessung und die Anordnung der Freiräume sind verbindlich. Der Nachweis über ein einheitliches Erscheinungsbild ist im Baugesuchverfahren zu bringen.
- Art. 3 Stellung zur Bauordnung**  
Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen gelten das Zonen- und Baumreglement der Gemeinde Subingen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.
- Art. 4 Nutzung**  
Dem in Gestaltungsplan ausgeschiedenen Gebiet wird eine Wohnzone M3 zugrundegelegt. Zugelassen sind alle Nutzungen gemäss kantonalen Planungs- und Baumgesetz. Der festlichen Zwecken dienende Nutzungen resp. Bauten wie z.B. Kindergärten sind erlaubt.  
Der Ausbau eines Dachgeschosses und die Errichtung eines Attikageschosses ist - ohne Anrechnung an die Geschosshöhe - zulässig, wenn die Vorschriften gemäss Paragraph 17bis Abs.3 KV eingehalten werden.
- Art. 5 Ausmessung**  
Die Ausmessungsziffern sind auf 0.05 festgelegt.  
Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt fuer den  
Baubereich A 2'700 m<sup>2</sup>  
Baubereich B 2'300 m<sup>2</sup>  
Baubereich C 3'040 m<sup>2</sup>  
Baubereich D 1'150 m<sup>2</sup>  
Baubereich E 3'200 m<sup>2</sup>  
Baubereich F 443 m<sup>2</sup>  
Nutzungsanforderungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind bis maximal +/- 20 % erlaubt.  
Der Baubereich G ist fuer einen Kindergarten der Gemeinde Subingen vorgesehen. Die bemesselte anrechenbare Bruttogeschossfläche wird nicht in die Ausmessung des Areals miteinbezogen.  
Fuer die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt Paragraph 34 Abs.3 KV.
- Art. 6 Baubereiche**  
Die Begrenzungslinien der Baubereiche geben das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten an. Die Gebäudehöhe von 40 m darf überschritten werden. Vorspringende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Wintergärten dürfen bis 2.0 m über die Begrenzungslinie hinausragen.
- Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände**  
Die Abstände zwischen den Baubereichen sind in Gestaltungsplan festgelegt. Sie gelten auch als minimale Gebäudeabstände.  
Innerhalb der Baubereiche sind Überschreitungen des Gebäudeabstandes analog den Darstellungen im Richtprojekt zulässig. Die Zustimmung der Solothurnischen Gebäudeversicherung sowie die Beachtung der Anforderungen an die Wohnhygiene bleiben vorbehalten.  
Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanes gelten die örtentlichen Grenzabstände gemäss KV.
- Art. 8 Kindergarten**  
Die Lage des Kindergartens ist in Gestaltungsplan (Baubereich G) dargestellt. Ein alternativer Standort innerhalb des Planungsgebietes ist denkbar. Der Nachweis über die Realisierbarkeit ist mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümergebiet in Baugesuchverfahren zu erbringen.  
Die Auslösung und Gestaltung wird durch die Gemeinde Subingen bestimmt, wobei jedoch die einheitlichen Gestaltungselemente der Gesamtbebauung sinngemäss zu berücksichtigen sind.  
Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen und insbesondere auch das Baueigentumsrecht der gemeinsamen SiedlerInnen sind zwischen der Einwohnergemeinde und den Landeigentümern in einem separaten Verfahren zu regeln.
- Art. 9 Kleinbauten**  
Eingeschossige Kleinbauten dürfen, wenn sie die Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nicht den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, auch ausserhalb der Baubereiche im Rahmen des örtentlichen Baueigentumsverfahrens erstellt werden.
- Art. 10 Grünflächen**  
Die Grünflächen sind mit Ausnahme von Art 9 (Kleinbauten) und Art 14 (Bereich Schallschutz), von Überbauungen freizuhalten.  
Die Grünflächen müssen die Gemeinschaftsanlagen auf. Sie beinhalten alle gemässenen Einrichtungen der Siedlung wie Kinderspielfläche, Wege, Quartierplätze und dgl.  
Die Grünflächen im Baubereich der Besch sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen; Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.
- Art. 11 Erschliessung**  
Die interne Verkehrserschliessung ist im Bereich der in Gestaltungsplan bezeichneten Flächen und den markierten möglichen Bedarfslinien zulässig. Allfällige Bedarfslinien direkt von der Kantonsstrasse dürfen nicht mit Parzellenzugängen kombiniert werden.
- Art. 12 Siedlungsinterne Fusswege**  
Die in Gestaltungsplan eingezeichneten siedlungsinternen Fusswege müssen mindestens eine lichte Breite von 2.0 m aufweisen.
- Art. 13 Autoabstellplätze**  
Die Lage der oberirdischen und unterirdischen Autoabstellplätze ist auf der Basis der maximal möglichen Nutzung im Gestaltungsplan dargestellt. Darüber hinaus sind weitere Parkplätze innerhalb der einzelnen Baubereiche realisierbar. In Plan "zusätzliche Parkplätze" ist eine mögliche Zuweisung der Abstellplätze zu den einzelnen Baufeldern dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil des Gestaltungsplanes und ist fuer die konzeptionelle Anordnung der Parkplätze und der unterirdischen Einstellhalle verbindlich. Aufgrund der effektiv gebauten Nutzung sind jedoch Abweichungen in der Anzahl und der Zuweisung der Parkplätze möglich.  
Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze wird aufgrund der effektiven Nutzung im Baugesuchverfahren festgelegt.  
Abweichungen vom Gestaltungsplan und damit das Errichten von provisorischen Abstellplätzen ist vor der Erstellung der unterirdischen Einstellhalle erlaubt. Der anteilsmässige Realisierungs- und Finanzierungsrisiko fuer die Einstellhalle ist jedoch in einem geeigneten Form mit dem Baugesuch zu erbringen.
- Art. 14 Bereich Schallschutz**  
In dem in Gestaltungsplan festgelegten Bereich können Parzellenzüge oder eingeschossige, offene Bauten wie Autounterstände und dgl. erstellt werden.  
Ihre Grundflächen dürfen 20 m<sup>2</sup> übersteigen.  
Eine gegenseitige Vereinbarung mit der SBB müssen die örtentlichen Grenzabstände eingehalten werden.  
Die Anordnung und Gestaltung von allenfalls notwendigen Lärmschutzmassnahmen in Zusammenhang mit der Eisenbahn SBB sind in Zusammenarbeit mit der SBB im Baugesuchverfahren festzulegen. Dabei ist eine Kombination von Saragenbauten und Lärmschutz anzustreben.
- Art. 15 Empfindlichkeitsstufe**  
Das Areal des Gestaltungsplanes liegt in der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV Art. 43. Die Einhaltung der Planungs- und Emissionsgrenzwerte ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- Art. 16 Ausnahmen**  
Die Solothurner kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Überbauung verstaerkt wird und keine öffentlichen und/oder schutzenswerte private Interessen verletzt werden.