107 / 104

Einwohnergemeinde Trimbach **Kanton Solothurn**

Gestaltungsplan
Terrassensiedlung Wernli
Hecke bestehend: Var 1
1:500

mit Sonderbauvorschriften

Oeffentliche Auflage vom bis

Genehmigt vom Gemeinderat am 21. November 2006

Der Gemeindepräsident: H. Stockmann Der Gemeindeschreiber: Z. Wyss

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 157 vom 29. Jan. 2007

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fluhrmann

Dat.: 0309_13_Gest.ö.Aufl. Gr.: 0.5 x 1.05 = 0.525m² Gez.: rb/pm Datum: 09.07.2003 Revision: 07.04.2006

HMS

HOFER MEYER SENNHAUSER

Seestrasse 20 3700 Spiez Tel. 033 656 65 65 Fax. 033 656 65 60 E-mail : info@hms-architekten.ch

Hauptstrasse 34 3600 Unterseen Tel. 033 828 65 65 Fax. 033 828 65 60 Web : www.hms-architekten.ch

HMS Architektur und Planung HMS Design und Innenarchitektur HMS Umbau und Renovation HMS Management und Logistik

Legende

Orientierungsinh.	Genehmigungsinh.	
	• • • Perimeter	Geltungsbereich
495.0	Höhenkurve	bestehend in m.ü.M.
	Baubereich für Hochbauten	Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Terrassen und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 2.0 m überschreiten, sofern dadurch keine nachbarlichen Grenzen und keine Wald- und Heckenabstände tangiert werden.
	Baubereich A	Terrassenhäuser
	Baubereich A	Terrassenbereich ohne darunterliegende Nutzung
	Baubereich B	Reihen- und Mehrfamilienhäuser
	Baubereich A,B	Flachdächer begrünt
	Unterird. Bauten	Einstellhallen, Technikräume, Kellerräume etc.
	Baubereich für überd. Erschliessungsflächen	Baubereiche für überdachte Erschliessungsflächen und Vorplätze. Vordächer dürfen die Baubereiche nicht überschreiten. Die Ziffer bezeichnet die maximal zulässige Dachkote in m.ü.M.
515.50	Hausbaulinie	Bestimmt die äussere, talseitige Lage einer Fassade. Terrassen und Vordächer: vgl. oben. Die Ziffer bezeichnet die maximal zulässige Dachkote in m.ü.M.. Sie gilt auch für Geländer und Brüstungen.
	Waldbaulinie	Unter gleichzeitiger Anpassung der Waldbaulinie in der Ortsplanung.
	Heckenbaulinie	
	Baulinie	Strassenabstand
	Hecken	
	Zu ersetz. Hecken	
	Wald,Feldgehölze	
	Baumpflanzung	Die Anordnung der Baumbepflanzung ist richtungsweisend. Die genaue Anzahl und Position der Bäume werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.
	Grünflächen	
	Private Erschliessung	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten / Parkplätze
506.50	Fussgängerbereiche	Private Fussgängerbereiche/öffentliche Fusswegverbindung, nicht oder nur beschränkt befahrbar. Mit Koten in m.ü.M.
	Spielplatz	Gemäss Spielplatzreglement Gemeinde Trimbach
C	Container	Die Anordnung der Container- und Kompoststandorte ist richtungsweisend. Die genaue Anzahl und Position wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
K	Kompost	
1	Koordinatenpunkte	Massgebend für Vermassung der Baubereiche

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die Topographie und das Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität unter Einbezug der geschützten Hecken und Feldgehölze.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist Wohnzone W2b und liegt im Perimeter für Terrassensiedlungen. Zugelassen sind Reihen-, Terrassen- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen pro Gebäude.

§ 5 Ausnützung / Bruttogeschossfläche
Die maximale BGF ergibt sich aus den im Gestaltungsplan dargestellten Baubereichen. Die maximale AZ beträgt 0,5
max BGF: 8'117.00 m2

§ 6 Massvorschriften
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den maximal zulässigen Dachkoten. Der §5 ist einzuhalten, auch bei einer allfälligen Etappierung. 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 eingeschossige Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Gestaltung von Dächern und Terrassen
Dächer sind als begrünte Flachdächer oder als begehbare Terrassen auszubilden. Der Einbau von einzelnen Dachoblichtern ist gestattet. Auskragende, sichtbare Deckenstirnen von Terrassen und Flachdächern sind feingliedrig auszubilden.
Geländer von begehbaren Terrassen sind talseitig um mind. 0.5 m von der Deckenkante zurückzuversetzen. Terrassen sind gegen Einblick durch Bepflanzungen zu schützen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände
Die siedlungsinternen Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen (auch bei Unterschreitungen gesetzlicher Abstände) keiner Ausnahmebewilligungen. Die Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken sind gemäss PBG einzuhalten.

§ 10 Erschliessung
Die im Gestaltungsplan dargestellten Erschliessungsflächen sind richtungsweisend. Geringfügige Abweichungen sind, soweit sie den Plan in seinen Grundzügen nicht verändern, zulässig.
Bodenbeläge sind möglichst versickerungsfähig zu gestalten.

§ 11 Abstellplätze
Die im Gestaltungsplan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Diese sind versickerungsfähig auszubilden.

§ 12 Gestaltung von Umgebungs- und Grünflächen
Für die Bepflanzungen sind einheimische, hochstämmige standortgerechte Laubbäume und Pflanzen zu verwenden. Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
Die Ersatzpflanzung für die teilweise entfernten Hecken ist spätestens direkt nach Abschluss der die Verschiebung auslösenden Bauetappe vorzunehmen.
Die dem Wald vorgelagerte neue Hecke soll den Waldrand aufwerten.
Sie ist regelmässig zu durchforsten.

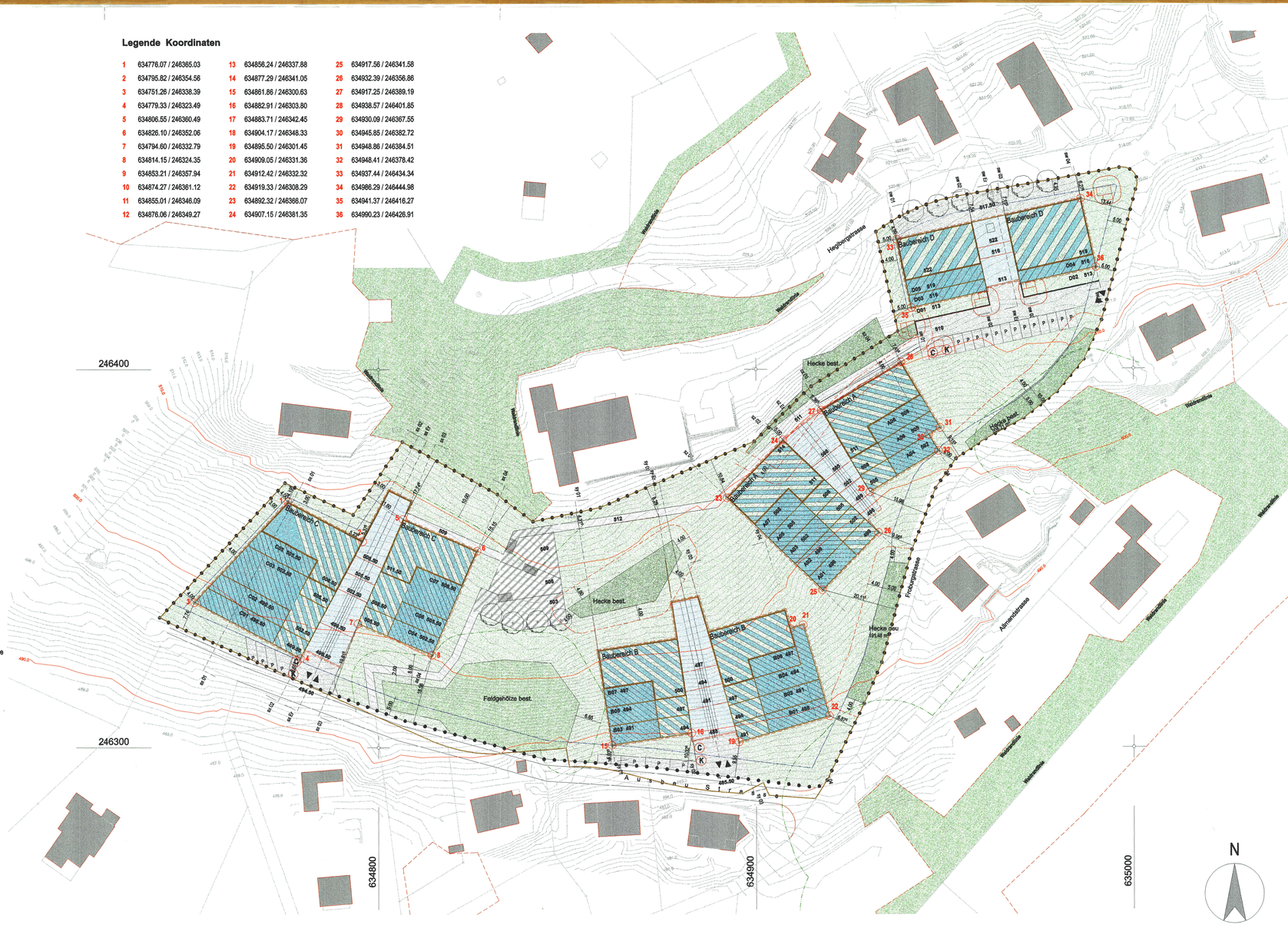
§ 13 Naturgefahren
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind die allfälligen Massnahmen aufgrund eines geologischen Gutachtens festzulegen.

§ 14 Ausnahmen
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 16 Etappierung
Die Überbauung wird in 3-4 (abhängig von Nachfrage) Bauetappen realisiert.
- 1. Etappe: Wohneinheiten B+E
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten C
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten A
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten D

Die Reihenfolge wie auch eine Zusammenlegung der Etappierungen A, C und D werden aufgrund der Nachfrage festgelegt.

Legende Koordinaten

1	634776.07 / 246365.03	13	634856.24 / 246337.88	25	634917.56 / 246341.58
2	634795.82 / 246354.56	14	634877.29 / 246341.05	26	634932.39 / 246356.86
3	634751.26 / 246338.39	15	634861.86 / 246300.63	27	634917.25 / 246389.19
4	634779.33 / 246323.49	16	634882.91 / 246303.80	28	634938.57 / 246401.85
5	634806.55 / 246360.49	17	634883.71 / 246342.45	29	634930.09 / 246367.55
6	634826.10 / 246352.06	18	634904.17 / 246348.33	30	634945.85 / 246382.72
7	634794.60 / 246332.79	19	634895.50 / 246301.45	31	634948.86 / 246384.51
8	634814.15 / 246324.35	20	634909.05 / 246331.36	32	634948.41 / 246378.42
9	634853.21 / 246357.94	21	634912.42 / 246332.32	33	634937.44 / 246434.34
10	634874.27 / 246361.12	22	634919.33 / 246308.29	34	634986.29 / 246444.98
11	634855.01 / 246346.09	23	634892.32 / 246366.07	35	634941.37 / 246416.27
12	634876.06 / 246349.27	24	634907.15 / 246381.35	36	634990.23 / 246426.91