107/79

Einwohnergemeinde Trimbach

Kanton Solothurn

EINZONUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN

Kreuzeralp

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Oeffentliche Planauflage vom: **28.07.** bis: **28.08.1995**

Genehmigt durch den Gemeinderat am: **05.12.1995**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 296 vom: 12. Feb. 1996

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ZUM EINZONUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN KREUZERALP GB TRIMBACH NR. 1791

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 01 Erlass

Die Einwohnergemeinde Trimbach erlässt, gestützt auf die §§ 1, 44 und 45 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978 und der Art. 1 und 26 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Trimbach die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

§ 02 Zweck

Der Gestaltungsplan Kreuzeralp bezweckt:
- Eine landschaftsschonende Bebauung nach einheitlichen Grundsätzen
- Eine differenzierte Bebauung, um eine qualitativ hochwertige Ueberbauung zu ermöglichen
- Die Festlegung der Feinerschliessung Kreuzeralp

§ 03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Kreuzeralp erstreckt sich über das ganze im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet GB Nr. 1791.
Der Perimeter geht aus dem Gestaltungsplan hervor.

§ 04 Verhältnis zum bestehenden Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.
Der Gestaltungsplan Kreuzeralp untersteht den Bestimmungen der Zone W2b.

§ 05 Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften

Der Gestaltungsplan und diese Sonderbauvorschriften sind für folgende Bereiche verbindlich:
- Hausbaulinien
- Anzahl Hochbauten
- Geschosszahl max. 3 Vollgeschosse
- Anzahl Nebenbauten eingeschossig
- Interne Erschliessung
- Grünflächen
- Neubepflanzung
- Entsorgungseinrichtungen
- Oberirdische Abstellplätze
- Kleinbauten
- Sitzplätze

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren entsprechend den örtlichen und kantonalen Vorschriften geregelt.

B. Ergänzende Bauvorschriften

§ 06 Art der Nutzung

Zugelassen sind Wohnbauten in Form von Reiheneinfamilienhäusern in vier 4er-Gruppen zusammengefasst.

§ 07 Mass der Nutzung

Die max. Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 4'300 m2. Diese darf nicht überschritten werden.
Mit den jeweiligen Baugesuchen ist ein Ausnützungskataster über die gesamte konsumierte bzw. noch ausstehende BGF einzureichen.

§ 08 Nachbarrechte

Vorbehältlich anderen nachbarrechtlichen Vereinbarungen sind die Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gemäss kantonaler Bauverordnung (KBV) einzuhalten.
Die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes können unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Auflagen auf die im Gestaltungsplan dargestellten Abstände reduziert werden.

C. Erschliessung

§ 09 Ruhender Verkehr

Jeder Wohneinheit muss ein oberirdischer Parkplatz zugeordnet werden. Zusätzlich sind 7 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen. Für Mofas und Velos sind in der Nähe der einzelnen Gebäudegruppen genügend Abstellmöglichkeiten zu schaffen und aufzuzeigen.

D. Gestaltung der Bauten

§ 10 Dachgestaltung

Es sind nur einheitliche Dachformen zulässig.
Pro Gebäudegruppe muss jeweils die gleiche Dachneigung eingehalten werden.
Die Dächer der eingeschossigen Bauten (Carports, Container, Gemeinschaftsraum) sind zu begrünen.

§ 11 Materialwahl und Farbgebung

Die Materialwahl und die Farbgebung der Bauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Baubehörde bekanntzugeben.
Pro Gebäudegruppe soll die Materialwahl und die Farbgebung beibehalten werden.

E. Gestaltung des Aussenraumes

§ 12 Umgebung

Die definitive Gestaltung der Umgebung muss in einem Umgebungsplan, welcher Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens ist, verbindlich aufgezeigt werden. Dieser Umgebungsplan muss die Art der Bepflanzung, den Standort sowie deren max. erreichbare Höhe aufzeigen.

§ 13 Erholung / Spielen

Gemeinsame Spiel- und Ruheflächen sind zweckentsprechend zu gestalten und mit den erforderlichen Geräten und Einrichtungen zu versehen (Spielplatzreglement der Gemeinde Trimbach).

§ 14 Kleinbauten

Die Baubehörde kann einzelne Kleinbauten bis 10 m2 Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Vorschriften zulassen.

§ 15 Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentumsmässig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, welche die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

§ 16 Waldrandschutzzone

Die Waldrandschutzzone dient in erster Linie zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes im Hinblick auf einen stufigen und gebuchteten Aufbau bezweckt sie darüber hinaus eine naturnahe Bewirtschaftung des vom Waldrand vorgelagerten Landes.
In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Zäune, Kompostsilos, Grillplätze u.ä., sowie keine Wege und Strassen erstellt werden.

F. Energieerzeugung

§ 17 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung muss mind. pro Gebäudegruppe erfolgen. Es soll ein umweltgerechter und ökologisch vertretbarer Energieträger eingesetzt werden.

G. Gemeinsame Anlagen

§ 18 Schutzräume

Erforderliche Schutzplätze sind mind. pro zwei Wohneinheiten zusammenzufassen.

§ 19 Entsorgung

Die Abfallentsorgung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 20 Kompostierung

Für die Kompostierung der Grünabfälle ist an geeigneter Stelle ein Quartier-Kompostplatz gemäss Richtlinien des Trimbacher Kompostierkonzeptes zu erstellen. Die Betreuung hat durch die Bewohner zu erfolgen.

H. Eigentumsverhältnisse

§ 21 Auswirkungen

Der Gestaltungsplan als auch die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

I. Lärmschutz

§ 22 Empfindlichkeitsstufe

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeteilt.
Das bestehende Lärmschutzgutachten ist bis auf drei Jahre nach Genehmigung des Gestaltungsplanes gültig.
Für den Fall, dass eine Baueingabe zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt und die massgebenden Belastungswerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen. Für diesen Fall ist die Einhaltung der LSV mittels eines Lärmschutzgutachtens nachzuweisen.

K. Ausnahmen

§ 23 Abweichungen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

L. Inkrafttreten

§ 24 Rechtskraft

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

19. Juli 1995