

108/23

Objekt - Nr. 768

Geltungsbereich

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde

4652 Winznau

S P E Z I E L L E R B E B A U U N G S P L A N
M I C H E L M A T T - K L E I N F E L D

- Spez. Bauvorschriften:
0. Geltungsbereich
 1. Art der Bebauung
 2. Ausnützungsziffer
 3. Geschosszahl
 4. Gebäudehöhe
 5. Grenzabstände
 6. Mehrlängenzuschlag
 7. Dachform
 8. Farbgebung
 9. Autoabstellplätze
 10. Werkleitungen
 11. Einfriedigungen/Böschungen/
Bepflanzungen
 12. Wärmeschutz und Schallschutz
 13. Anmerkung im Grundbuch
 14. Schlussbestimmung

W. Thommen AG, Architektur
Trimbach, im Oktober 1978/Bä/vb

0. Geltungsbereich

Die speziellen Bauvorschriften gelten für das im speziellen Bebauungsplan "Michelmatt-Kleinfeld" umrandete Gebiet.

1. Art der Bebauung

In dieser Zone ist die Erstellung von freistehenden Land- und Einfamilienhäusern gestattet. Der Gemeinderat kann den Bau von Doppeleinfamilienhäusern bewilligen.

2. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.4.

.1 Anrechenbare Landfläche

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer wird als anrechenbare Landfläche bzw. Grundfläche

.11 eingerechnet:

- Grundstückanteil im Baulinienabstand, sowie innerhalb des gesetzlichen Abstandes einlang öffentlichen Strassen und Plätzen.
- Grundstückanteil im Waldabstand
- private Zugangswege, Plätze und Zufahrten ohne öffentlichen Charakter

.12 nicht eingerechnet:

- private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen.

- projektierte Verkehrsanlagen, sofern sie in einem Nutzungsplan enthalten sind, oder das Verfahren für die Aufnahme in den Plan eingeleitet ist.
- Grundstückflächen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen.
- Wald

.2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden als Bruttogeschossfläche folgende Flächen inkl. Wandquerschnitte

.21 voll gerechnet:

- ober- und unterirdische Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- oberirdische Garagen und Abstellräume
- Dachräume, die ohne baubewilligungspflichtigen Ausbau als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum benutzt werden können
- Korridore, Treppen, Laubengänge und Lifte zu anrechenbaren Flächen

.22 nicht angerechnet:

- unterirdische Abstellräume, sowie Luftschutzräume, soweit sie nicht gewerblich genutzt werden
- unter Terrain liegende Wasch-, Trocken-, Heiz- und Tankräume
- unterirdische Garagen und Einstellhallen
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone
- technische Räume, wie Maschinenräume für Lift, Ventilation, Klimaanlage usw.

- Estrichräume, als solche genutzt
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Fläche erschliessen
- .3 Aufgrund detaillierter Abklärungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes können bei Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen folgende Flächen abgezogen werden:
- Gemeinschafts - Basalräume
 - Spiel- und Freizeiträume
 - Kindergartenräume

3. Geschosszahl

Ausgeführt werden dürfen 1 Kellergeschoss, 1 Vollgeschoss mit vollem Dachausbau. (Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses). Lukarnen sind gestattet, müssen sich jedoch gut einfügen. Kellergeschosse dürfen max. 1.50 m vom gewachsenem oder tiefer gelegten Terrain hervorragen, sonst gelten sie als Vollgeschosse. An Abhängen wird die Geschosszahl auf der Talseite gezählt. Im Kellergeschoss sind Wohn- und Schlafräume zugelassen, im max. jedoch 20% der Erdgeschossgrundfläche. Sie müssen den kantonalen und kommunalen wohnhygienischen Vorschriften entsprechen. Wenn das gewachsene Terrain über 30° (alte Teilung) Neigung aufweist, kann talseitig das Kellergeschoss max. 2.40 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen.

4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 4.50 m.

- .1 Die Gebäudehöhe wird über die ganze Länge der Gebäudeansicht ausgemittelt, wobei die grösste Höhe die nach Punkt 4 zulässigen Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten darf.
- .2 Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zur äusseren Begrenzung der Dachfläche (Traufe) gemessen.
- .3 Giebelfelder, sowie kleinere Terrainvertiefungen (wie Eingänge, Licht- und Lüftungsschächte werden nicht mitgerechnet). Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, die sich im Vergleich zu einem 45 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

5. Grenzabstände

Auf der Süd- und Westseite beträgt der Abstand mind. 8.00 m. Auf den übrigen Seiten mind. 4.00 m. Bei Doppeleinfamilienhäusern kann einseitig auf die Grenze gebaut werden. Vorausgesetzt ist die Verständigung zwischen den Nachbarn und die entsprechende Dienstbarkeit muss im Grundbuch eingetragen werden. 1-geschossige Bauten gemäss § 19 des NBR. Mit Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.

6. Mehrlängenzuschlag

Dieser beträgt beim kleineren Grenzabstand ab 12.00 m Gebäudelänge, $\frac{1}{2}$ der Mehrlänge.

7. Dachform

Flachdächer sind nicht gestattet. Dachneigungen müssen mind. 15 Grad (alte Teilung 360⁰) betragen. Gebäude und Firsten müssen parallel und/oder rechtwinklig zur Baulinie verlaufen.

8. Farbgebung

Die farbige Gestaltung soll sich in die Umgebung einfügen. Die Farben der Dächer sind in matten Erdfarben zu halten. Nicht zulässig sind insbesondere hellgrau oder weisse Bedachungen.

Die Farbgebung und Materialwahl dieser Bedachung, ist bei der Eingabe des Baugesuches der Baukommission bekannt zu geben.

9. Autoabstellplätze

Pro Gebäude ist mind. eine gedeckte Garage und ein Abstellplatz zu erstellen. Der Platz vor der Garage wird als Abstellplatz mitgezählt. Ab 120 m² Bruttogeschossfläche ist zusätzlich ein weiterer Abstellplatz zu erstellen. Grösse des Abstellplatzes nach den VSS Normen.

10. Werkleitungen

Energieträger und Telefonzuleitungen müssen erdverlegt werden. Aussenantennen für Radio und TV sind nicht gestattet. Allenfalls notwendige technische Räume sind unterirdisch anzuordnen.

Beschlossen von der Gemeinde-
versammlung am 18. Dez. 1978

EINWOHNERGEMEINDE WINZNAU
Der Ammann: / \ Der Gemeindegeschreiber:

U. Tschalend W. Arnold



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. *1167* genehmigt.

Solothurn, den *2. März 1979*
Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyer



11. Einfriedigungen/Böschungen/Bepflanzungen

Diese müssen gemäss Baureglement der Gemeinde Winznau ausgeführt werden.

12. Wärmeschutz und Schallschutz

Ausführung gemäss den Richtlinien des SIA, Nr. 180/1, Ausgabe 1977 und Nr. 181, Ausgabe 1976. Oder neueren Ausgaben.

13. Anmerkung im Grundbuch

Der spezielle Bebauungsplan "Michelmatt-Kleinfeld", sowie diese Vorschriften, sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen und sind im Grundbuch einzutragen. Die Strassen und provisorische Wendeplätze sind je Etappe zu erstellen und zu unterhalten. Die Freigabe der einzelnen Etappen erfolgt durch den Gemeinderat.

14. Schlussbestimmung

Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, gelten als ergänzendes Recht, die Vorschriften der kantonalen und kommunalen Reglemente.