

Regierungsratsbeschluss

vom 5. April 2011

Nr. 2011/726

Winznau: Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Brunnacker“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Winznau unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Brunnacker“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Perimeter des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans „Brunnacker“ umfasst die Parzelle GB Nr. 542 mit einer Fläche von 4'269 m² und ist derzeit gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Winznau der Wohnzone W2 zugeordnet (RRB Nr. 1907 vom 28. September 1999). Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die bestehenden Strukturen eingebetteten Wohnüberbauung (primär in Einzelbauweise) mit hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten. Im Gestaltungsplanareal werden insgesamt sechs Baubereiche (A (und erweiterter Baubereich A+), B1 - B4 und C) ausgeschieden. Im Baubereich A sind Wohnbauten (Einzelhaus, Doppel-, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhaus) mit maximal zwei Vollgeschossen und einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss (Satteldach) zulässig. Das Untergeschoss kann zur Garagierung in den Baubereich A+ vergrössert werden. Da es in diesem Fall talseitig mehr als 1.50 Meter aus dem gewachsenen Terrain hinausragt, ist es als drittes Geschoss anrechenbar. Die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain, beträgt 7.90 Meter. Wird das Gebäude ohne A+ realisiert, gilt die zonenkonforme Gebäudehöhe von 7.50 Meter. Die Firsthöhe beträgt in beiden Fällen maximal 10.20 Meter. In den Baubereichen B1 - B4 und C können Wohnbauten (Einzelhäuser) mit Pultdach und maximal zwei Vollgeschossen aber ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erstellt werden. Die Erschliessung erfolgt, sollte das Baufeld A+ beansprucht werden, für alle Baubereiche über eine neue, entlang der westlichen Parzellengrenze verlaufende Erschliessungsstrasse. Im Falle einer Realisierung eines Baukörpers im Baubereich A wird dieses über den Brunnenbühlweg von Norden her erschlossen. Die Sonderbauvorschriften enthalten weitere Bestimmungen insbesondere zu den Baubereichen und Bauvorschriften sowie zur Erschliessung und Parkierung. Ein Bebauungsnachweis 1:500, ein Schnittplan 1:500 und ein Raumplanungsbericht sind Grundlagen des Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit orientierendem Charakter.

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. Oktober 2009 bis zum 27. November 2009. Innerhalb der Einsprachefrist gingen drei Einsprachen ein, die zu diversen Anpassungen sowie Präzisierungen in den Unterlagen führten. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Brunnacker“ mit Sonderbauvorschriften wurde daraufhin vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juli 2010 erneut öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen erneut zwei Einsprachen ein, die wiederum zu einer Anpassung der Unterlagen, von welcher keine Dritten betroffen sind, und zum Rückzug einer Einsprache führte. Die zweite Einsprache wies der Gemeinderat am 26. Oktober 2010 ab und beschloss gleichzeitig den Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Brunnacker“ mit Sonderbauvorschriften. Gegen diesen Entscheid wurde am 8. November 2010 beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben, die infolge Rückzugs mit Verfügung vom 4. März 2011 von der Geschäftskontrolle abgeschrieben wurde.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Brunnacker" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Winznau wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Winznau hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Winznau belastet.
- 3.5 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Brunnacker" mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Winznau hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Winznau, 4652 Winznau

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111136

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2010/143)

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Einwohnergemeinde Winznau, 4652 Winznau, mit 4 gen. Plänen mit SBV (später) (mit Belastung
im Kontokorrent **(Einschreiben)**)

Baukommission Winznau, 4652 Winznau

Planungskommission Winznau, 4652 Winznau

Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Winznau: Genehmigung Erschlies-
sungs- und Gestaltungsplan „Brunnacker“ mit Sonderbauvorschriften)

