1081 67

Sonderbauvorschriften

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätze
§ 1 Zweck
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt
§ 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage
2. Baubereiche
§ 4 Bauvolumen
§ 5 Grenzabstände
§ 6 Baulinien
§ 7 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche
§ 8 Höhenkoten
3. Gestaltung
§ 9 Gestaltung der Bauten
§ 10 Umgebungsgestaltung
§ 11 Spielplatz
§ 12 Abstellplatz für Container
4. Umwelt
§ 13 Naturgefahren
§ 14 Lärmschutz
5. Erschliessung
§ 15 Erschliessung
§ 16 Abstellplätze
§ 17 Fussweg
6. Schlussbestimmungen
§ 18 Ausnahmen
§ 19 Inkrafttreten

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan Oltnerstrasse regelt die Bebauung der beiden Parzellen GB Winznau Nr. 694 und GB Winznau Nr. 707. Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und wohnhygienisch gute, auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

1 Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Perimeter.

2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Nr. 5283-01 im Massstab 1:200 mit integrierten Sonderbauvorschriften.

§ 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften in der Gemeinde Winznau sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Baubereiche

§ 4 Bauvolumen

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder zur Tiefgarage sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

2 Die maximal zulässige Ausnützungsziffer innerhalb des Gestaltungsplangebietes beträgt 0.48.

3 Es sind Flachdächer zu erstellen.

4 Im Attikageschoss ist in Richtung Südwesten eine Terrasse mit einer Breite von min. 4.0 Metern vorzusehen.

5 Innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Volumen sind ein Untergeschoss, 2 Geschosse und ein Attikageschoss (gemäss §4, Absatz 3) zulässig. Bei der südlichen Ecke des Baubereich B (im Bereich der Erschliessungsfläche) sind 3 Geschosse und ein Attikageschoss (gemäss §4, Absatz 4) zulässig.

6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9.0 Meter. Bei der südlichen Ecke des Baubereich B (im Bereich der Erschliessungsfläche) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10.5 Meter.

§ 5 Grenzabstände

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 6 Baulinien

1 Die Baulinien sind im Plan eingetragen. Die Baulinie entlang der Oltnerstrasse kann für unterirdisch Bauten bis zu der im Gestaltungsplan eingetragenen Linie unterschritten werden.

§ 7 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

1 Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fusswege, Containerabstellplätze und Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren zulässig. Es gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen.

2 Vordächer sind generell zulässig, soweit die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen eingehalten werden.

§ 8 Höhenkoten

1 Die im Plan eingetragenen Terrainkoten sind +/- 0.50 Meter einzuhalten, soweit baurechtlich entlang den Gebäuden zulässig.

3. Gestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht.

2 Loggien und Balkone an der Südfassade dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten.

3 Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

§ 10 Umgebungsgestaltung

1 Das Untergeschoss ist gegenüber der Oltnerstrasse generell anzuschütten.

2 Entlang der Oltnerstrasse hat ab der Kote 390.00 m.ü.M. die Böschung mit einer maximalen Neigung von 2/3 zu erfolgen. Die Böschung kann bis zur Höhenkote des Erdgeschosses von 391.50 m.ü.M. erstellt werden. Innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Sichtzone sind die Bestimmungen nach §50 der Kantonalen Bauvorschriften einzuhalten.

3 In einem Abstand von 6 Metern zur Waldgrenze dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.

4 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern vorzunehmen.

5 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.

§ 11 Spielplatz

1 Im Bereich Spielplatz ist ein Spielplatz mit einer Grösse von mindestens 100 m² zu erstellen.

§ 12 Abstellplatz für Container

1 Im Bereich Abstellplatz für Container sind vor Einsicht geschützte Abstellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

4. Umwelt

§ 13 Naturgefahren

1 Der rückwärtige Bereich zur Felswand hin liegt in einem Gefahrenbereich mit einer geringen Gefährdung. Im Rahmen des Baugesuchs sind geeignete Massnahmen gemäss §21a des Zonenreglements der Gemeinde aufzuzeigen.

§ 14 Lärmschutz

1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die Massnahmen zum Lärmschutz nachzuweisen. Die Einhaltung der Immissionsgrenze ist zu gewährleisten.

2 Lärmempfindliche Räume sind entweder mittels vorgelagerter Brüstung oder Lärmschutzwand zu schützen oder seitlich zu belüften, um einen reduzierten Aspektwinkel erreichen zu können.

5. Erschliessung

§ 15 Erschliessung

1 Die Erschliessung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt auf die Oltnerstrasse an der Ostseite des Gebäudes B.

2 Im Bereich der Sichtzone sind die Bestimmungen „Sichtverhältnisse in Knoten" des Amts für Verkehr und Tiefbau einzuhalten. Es dürfen keine Mauern und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50 cm erstellt werden.

§ 16 Abstellplätze

1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 der KBV. Für Besucher sind 4 Parkfelder zu markieren.

2 Es sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen. Die Zahl richtet sich nach der VSS-Norm 640065.

3 Erschliessungsflächen, Gehwege und Abstellplatz für Container sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen oder über eine angrenzende Grünfläche zu versickern.

§ 17 Fussweg

1 Die Lage des im Gestaltungsplan eingetragenen Fussweges ist richtungsweisend. Ab einer Neigung von mehr als 6 Prozent sind seitliche Geländer als Gehhilfe anzubringen.

2 Die Erschliessung für behinderte Personen erfolgt über das Untergeschoss. Die Neigung zum Untergeschoss darf 6 Prozent nicht übersteigen.

6. Schlussbestimmungen

§ 18 Ausnahmen

1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder hygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

1 Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Zonenvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

1 Der Geltungsbereich der Zonenvorschriften bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Perimeter.

§ 2 Grundlage

1 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss § 2 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Winznau.

§ 3 Nutzung

1 Abweichend zur Grundnutzung sind innerhalb des Geltungsbereiches Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohnungen in verdichteter Bauweise zulässig.

§ 4 Dachform

1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flachdächer zulässig.

Legende:

Genehmigungsinhalt
- Perimeter

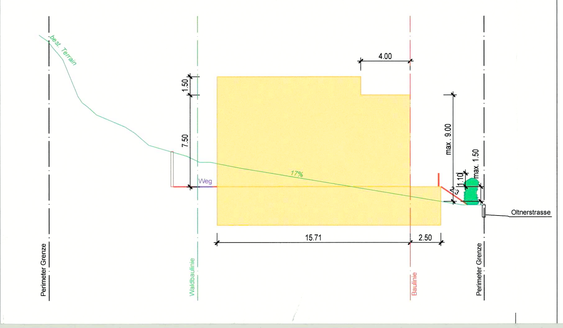
Baubereiche
- Baubereich oberirdisch
- Rücksprung Attikageschoss
- Baubereich Untergeschoss

Aussenräume / Grünbereich
- Grünbereich neu
- Begrünung (Hecke, Bäume, Büsche)
- Bereich Spielplatz
- Abstellplatz für Container (Lage richtungsweisend)
- 379.00 Höhenkote Terrain neu +/- 0.50m

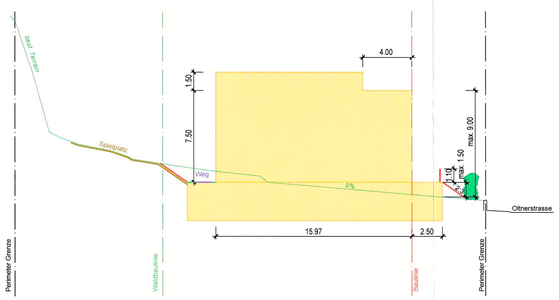
Erschliessung
- Erschliessungsfläche
- Sichtzone
- Erschliessung Zu- / Wegfahrt
- Gehweg
- Terrainanpassung neu
- Kanalisation tiefer gelegt
- Brüstung neu

Orientierungsinhalt
- Schnitt
- Grünbereich best.
- Abbruch
- 380.00 Höhenkote, Höhenlinie Terrain best.
- 16% Terrainneigung best.
- Baulinie Kantonsstrasse
- Waldbaulinie gem. § 8 VWW
- Vorprojekt MFH
- Besucherparkplätze
- Mauer best.
- Kanalisation best.

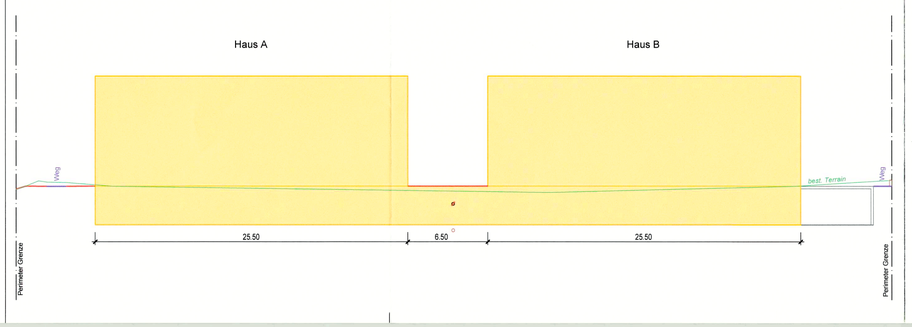
Schemaschnitt A-A, Haus A



Schemaschnitt B-B, Haus B



Schemaschnitt C-C



EINWOHNERGEMEINDE WINZNAU

KANTON SOLOTHURN

Teilzonen- und Gestaltungsplan Oltnerstrasse

GB Nr. 694/707 Winznau

Situation + Schnitte 1 : 200

Öffentliche Auflage: 13.05.2016 - 15.06.2016

Beschlossen vom Gemeinderat Winznau: am: 26.04.2016

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1444 am: 23.8.2016

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 34 vom 26.8.16

Ind.	Datum	Gez.	Gepr.	Massstab	Plannummer
	24. April 2015	lh	mk	1 : 200	5283 - 01h
e	25. November 2015	lh	mk		
f	02. Dezember 2015	lh	mk	Planformat	
g	02. März 2016	lh	mk	90 / 84	
h	05. April 2016	lh	mk		CAD-Pfad: V:\5000\62836_301_st_200.2d

Frey+Gnehm Ingenieure AG
Lebermgasse 1
Postfach
CH-4603 Olten

Bautechnik
Generalplanung
Raumplanung
Umweltschutz

Tel +41 (0) 62 206 24 24
Fax +41 (0) 62 206 24 25
info@frey-gnehm.ch
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm