

120/58

Gemeinde Witterswil

Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Marchbach / Im Dofel

Sonderbauvorschriften

Exemplar

Inventar Nr.

Öffentliche Auflage vom 12.11.2010 bis 13.12.2010

Namens des Gemeinderates

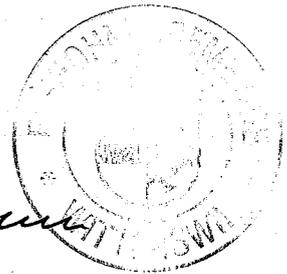
Auflagebeschluss vom 8.11.2010

Gemeindepräsident:

Gemeinderatsbeschluss vom 09.01.2011

Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]



Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
genehmigt

Der Staatsschreiber:

mit Beschluss Nr. **1218** vom **7.6.2011**

Publiziert im Amtsblatt Nr. **23** vom **10.6.11**



Plan-Nr: 099.05.612-1/E
12. Januar 2011

Erstellt: VM Geprüft: CT Freigabe: VM
S:\099\05\0612\Sonderbauvorschriften.docx

sutter ▶
Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefon +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

1104

MOE.S.F 11ST
M.S.SP EE

1 Allgemeines

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Marchbach / Im Dofel bezweckt:

- Eine behutsame innerörtliche Verdichtung unter Beibehalt des Grünflächenanteils gemäss Zonenreglement
- Eine massvolle Erschliessung des Gestaltungsplangebietes mit möglichst geringem Flächenanteil öffentlicher Erschliessungsstrassen
- Eine gute Einbettung und Integration der Bauten in das Siedlungsgebiet
- den Schutz und nachhaltigen Umgang mit dem am Rande des Plangebietes fliessenden Marchbachs.
- Die Einhaltung der Bundesvorschriften zu Lärmemissionen im Interesse der zukünftigen Bewohner.

§ 2 Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Plangebiet (Perimeter) zwischen Ettingerstrasse und Marchbach

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

1

Genehmigungsinhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Marchbach / Im Dofel:

- Situationsplan im Massstab 1 : 500
- Sonderbauvorschriften

2

Orientierender Inhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Marchbach / Im Dofel:

- Querprofile 1 : 500
- Planungsbericht

3

Soweit der vorliegende Plan nichts Anderes bestimmt, gelten die Zonenvorschriften der Gemeinde Witterswil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 Baubereiche, Aussenbereiche

§ 4 Baubereiche, Ausnützung

1

Hochbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan dargestellten Baubereiche A bis D zulässig. Für den jeweiligen Baubereich gelten die folgenden, vom Zonenreglement abweichenden Vorschriften.

Baubereiche	A	B, C	D
Ausnützungsziffer	max. 0.54	max. 0.54	max. 0.5
Grünziffer	min. 0.40	min. 0.40	min. 0.40
Zulässige Gebäude:			
- EFH, DEFH	ja	ja	ja
- WH mit max. 5 WE pro Baukörper	ja	ja	nein
- WH mit mehr als 5 WE pro Baukörper	ja	nein	nein
Geschosszahl	2	max. 2	max. 2
max. Gebäudehöhe	7.50 m	7.50 m	7.50 m
Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach
Dachneigung	frei	frei	Pultdach 15° - 25° Satteldach 25° - 35°
max. Gebäudelänge	25 m	25 m	20 m

2

Sofern im Baubereich A Wohnhäuser mit sechs oder mehr Wohneinheiten pro Baukörper errichtet werden, gelten für diese folgende abweichenden Bestimmungen:

Geschosszahl	max. Gebäudehöhe	max. Gebäudelänge	Dachform
max. 3	10.50 m	30.00 m	Flachdach, Pultdach

Attikageschosse sind nicht zulässig. Alle weiteren Vorschriften gemäss Abs. 1 (Ausnützungsziffer, Grünstreife, etc.) bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

3

Nicht Wohnzwecken dienende, unbeheizte Anbauten mit folgendem Gebäudeprofil unterliegen nicht den Bestimmungen zur maximalen Gebäudelänge:

Geschosszahl	max. Gebäudehöhe	max. Dachfläche	Dachform
1	3.00 m	40.00 m ²	Flachdach

Die Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 5 Gebäudestellung

In allen Baubereichen ist die Gebäudestellung der Wohngebäude durch den Plan verbindlich vorgegeben. Bei untergeordneten An- und Nebenbauten kann von der vorgegebenen Gebäudestellung abgewichen werden

§ 6 Grenzabstände

Mindestbauabstände zu öffentlichen Strassen, Fusswegen und Gewässern sind im Plan durch Baulinien festgelegt. Für alle weiteren Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Zonenvorschriften und die kantonale Bauverordnung.

§ 7 Anlagen und Bauten ausserhalb der Baubereiche

Anlagen der privaten Erschliessung und der Umgebungsgestaltung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

§ 8 Naturschutz

Für die entlang des Marchbachs ausgeschiedene Naturschutzzone sind die Vorschriften des Zonenreglements sowie des Unterhaltskonzeptes für Naturschutzzone und -objekte verbindlich.

3 Bauliche Auflagen

§ 9 Lärmvorbelastung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Baubereich D muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte gem. LSV durch bauliche Massnahmen (zweite Aussenhaut, etc.) oder eine entsprechende Anordnung bzw. Belüftung der Räume eingehalten werden.

§ 10 Naturgefahren

1

Als Objektschutzmassnahme sind in den Baubereichen B und C auf der Bachseite Terrainaufschüttungen sowie eine Erhöhung des Erdgeschossbodens um 30 cm gegenüber dem gewachsenen Terrain vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe wird in diesem Bereich ab dem aufgeschütteten Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen.

2

Auf einer Breite von 10.0 m ab Gewässerrand sind auch kleinere Terrainvertiefungen für Hauseingänge, Garageeinfahrten Licht- und Lüftungsschächte nicht zulässig.

4 Erschliessung

§ 11 Erschliessung

1

Die Erschliessungsstrasse misst im Bereich der Einfahrt von der Ettingerstrasse eine Breite von 5.0 m. Im weiteren Verlauf bis zur Einmündung in die Burgunderstrasse liegt die Breite bei 4.5 m. Die Lage der Erschliessungsstrasse ist im Plan dargestellt.

2

Der Erschliessungsweg zur Parzelle 737 hat im Bereich der Brücke eine Breite von 3.0 m. In Richtung Erschliessungsstrasse verbreitert sich der Weg auf 4.0 m. Sofern die Bachquerung erneuert werden muss, ist eine Bewilligung des Amtes für Umwelt einzuholen.

3

Die Zufahrt zur Parzelle 724 von der Strasse im Dofel ist mit einer Breite von 4.5 m anzulegen. Zu diesem Zweck ist eine Eindolung oder Überbrückung des Marchbachs auf einer Länge von 2.0 m erforderlich. Die Massnahme bedarf noch der Bewilligung durch das Amt für Umwelt.

4

Grundstückszufahrten auf die Kantonsstrasse sind im Baubereich D nicht zulässig.

§ 12 Vorplätze

Vorplätze vor Garageneinfahrten müssen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen.

§ 13 Parkieren

1

Im Bereich des Erschliessungsweges zur Parzelle 737 ist das Parkieren im Strassenraum untersagt.

2

Bei der Errichtung von Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohneinheiten müssen die erforderlichen Stellplätze auf den Parzellen ausgewiesen werden. Der Bau einer zentralen Einstellhalle innerhalb des Baubereiches ist zulässig. Zufahrten sind auch ausserhalb des Baubereiches zulässig.

§ 14 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung für die Parzelle 737 erfolgt über die Erschliessungsstrasse. Im öffentlichen Strassenraum sind ausreichende Flächen zur kurzzeitigen Deponierung des Kehrlichts unentgeltlich bereit zu stellen.

5 Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten, Genehmigung

1

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Anhang:

Verwendete Abkürzungen:

- EFH: Einfamilienhaus
- DEFH: Doppel-Einfamilienhaus
- WH: Wohnhaus
- WE: Wohneinheiten

