



Gemeinde Winznau

Gestaltungsplan Moosacker 2

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage: vom 21.11.2011

bis 20.12.2011

Beschlossen vom Gemeinderat Winznau am: 08.11.2011

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinschafterin:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr.

784 vom 24.4.2012

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr.

17 vom 27.4.12

Olten, 23.12.2011

5249 /su

Frey+Gnehm Ingenieure AG
Leberngasse 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

SONDERBAUVORSCHRIFTEN zum Gestaltungsplan Moosacker 2 Winznau

Im Gebiet Moosacker in Winznau wird gestützt auf die §§ 14ff und 44ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 ein Gestaltungsplan mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

- § 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel-Einfamilienhäusern in der Wohnzone W2 mit hoher Wohnqualität und einer der Wohnnutzung angepassten Feinerschliessung. Die Wohnüberbauung soll gut ins Quartierbild eingebettet werden.
- § 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Winznau sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung Im Gestaltungsplangebiet sind Einfamilien-, Zweifamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser in der Wohnzone W2 zugelassen.
Zusätzlich sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss den Zonenvorschriften der Wohnzone W2 gestattet.
- § 5 Gebäudegrundfläche in Wohnzone W2 In der Wohnzone W2 dürfen folgende minimalen Wohngebäudegrundflächen der Hauptbauten nicht unterschritten werden:
Einfamilienhäuser: 90 m²
Zweifamilienhäuser: 100 m²
Doppeleinfamilienhäuser (pro Teilparzelle): 70 m²
Kleinbauten (An- und Nebenbauten, welche weder dem Wohnen und Arbeiten dienen) sind dabei nicht zu berücksichtigen.
- § 6 Ausnützung Es gilt eine Ausnützungsziffer im Gebiet der Wohnzone W2 von maximal 0.4.
Die minimale Ausnützungsziffer beträgt im Gebiet der Wohnzone W2 0.3.
- § 7 Erschliessung Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen.
Die Strassen und Wege sind gemäss den einschlägigen Richtlinien der Einwohnergemeinde und der Fachverbände zu erstellen.

- § 8 Private Erschliessungswege Weitere private Zufahrten können nach Bedarf erstellt werden. Dabei ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens zu achten.

Private Zufahrten dienen jeweils den beidseitig der Zufahrt gelegenen Parzellen in der zweiten Bautiefe. Es ist das Fuss- und Fahrwegrecht für die zu erschliessenden Parzellen im Rahmen des Baugesuches sicherzustellen.
- § 9 Gestaltung öffentliche Wege Die öffentlichen Wege sind in Natursteinpflasterung auszuführen.
- § 10 Gestaltete Fussgängerbereiche In den gestalteten Fussgängerbereichen sind Ruhebänke, Blumenbeete, Brunnen, Wege, Spielgeräte, etc. (Quartier-Ausstattungen) zulässig. Die gestalteten Fussgängerbereiche sind in Natursteinpflasterung auszuführen.
- § 11 Freihaltebereich Innerhalb der Freihaltebereiche dürfen keine Wohnbauten erstellt werden. Erlaubt sind unterirdische Bauten sowie Klein- und Nebenbauten wie z. B. Bassin, Chemineeanlagen, Lagerplätze und Anlagen im Zusammenhang mit der Gartennutzung.
- § 12 Behindertengerechtes Bauen Es ist auf eine behindertengerechte Gestaltung der Hauseingänge zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.
- § 13 Gefahrenschutz Die Verbindung Neumattweg – Kanal in einer Breite von 5.0 m ist als Gerinne für mögliche Überschwemmungen des Dorfbaues auszugestalten (durchgehendes Gefälle). Der Dimensionierungs-Wasserstand beträgt 0.5 m. Einfahrten und Gebäudeöffnungen sind gegenüber dieser Verbindung entsprechend zu erhöhen. Die gestalteten Fussgängerbereiche müssen so gestaltet werden, dass sie zu keiner Aufstauung, zu keiner Behinderung und zu keiner Ablenkung des Wassers ins Baugebiet führen.
- § 14 Bäume Die Lage der Bäume ist richtungsweisend im Plan eingetragen. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Es sind einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden.
- § 15 Umgebungsgestaltung Für die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Plan einzureichen. Dieser Plan hat folgende Angaben zu enthalten:
- Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen
 - Fusswege, Treppen und Rampen

- § 16 Werkleitungen Energieträger und Telefonleitungen müssen erdverlegt werden. Aussenantennen für Radio und TV sowie Kommunikationsanlagen mit Antennen und UMTS sind nicht gestattet.
Bestehende kommunale Werkleitungen (Entwässerung) sind auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen, wenn sie nicht in die geplante Überbauungsstruktur integriert werden können.
- § 17 Kellerkoten Die tiefsten Kellerkoten dürfen den Wert von 387.00 m.ü.M. nicht unterschreiten.
- § 18 Rückstau Schmutzwasserleitungen Bei den Schmutzwasserleitungen ist mit Rückstau zu rechnen (Pumpwerk vor Brücke zur ARA). In die Anschlussleitungen ist eine Rückstauklappe einzubauen oder andere geeignete Massnahmen auszuführen.
- § 19 Bodenschutz Alle Erdarbeiten dürfen nur bei stark abgetrocknetem Boden und bei trockener Witterung durchgeführt werden. Der Boden muss getrennt nach Ober- und Unterboden abgetragen und (falls nötig) zwischengelagert werden. Die Arbeiten sind mit einem Raupenbagger durchzuführen. Am Ort der Wiederverwendung muss der Boden richtig eingebaut werden (Ober- über Unterboden). Das Ziel muss ein natürlicher Bodenaufbau sein.
- § 20 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Olten, 23.12.2011/su/mk

FREY+GNEHM Ingenieure AG