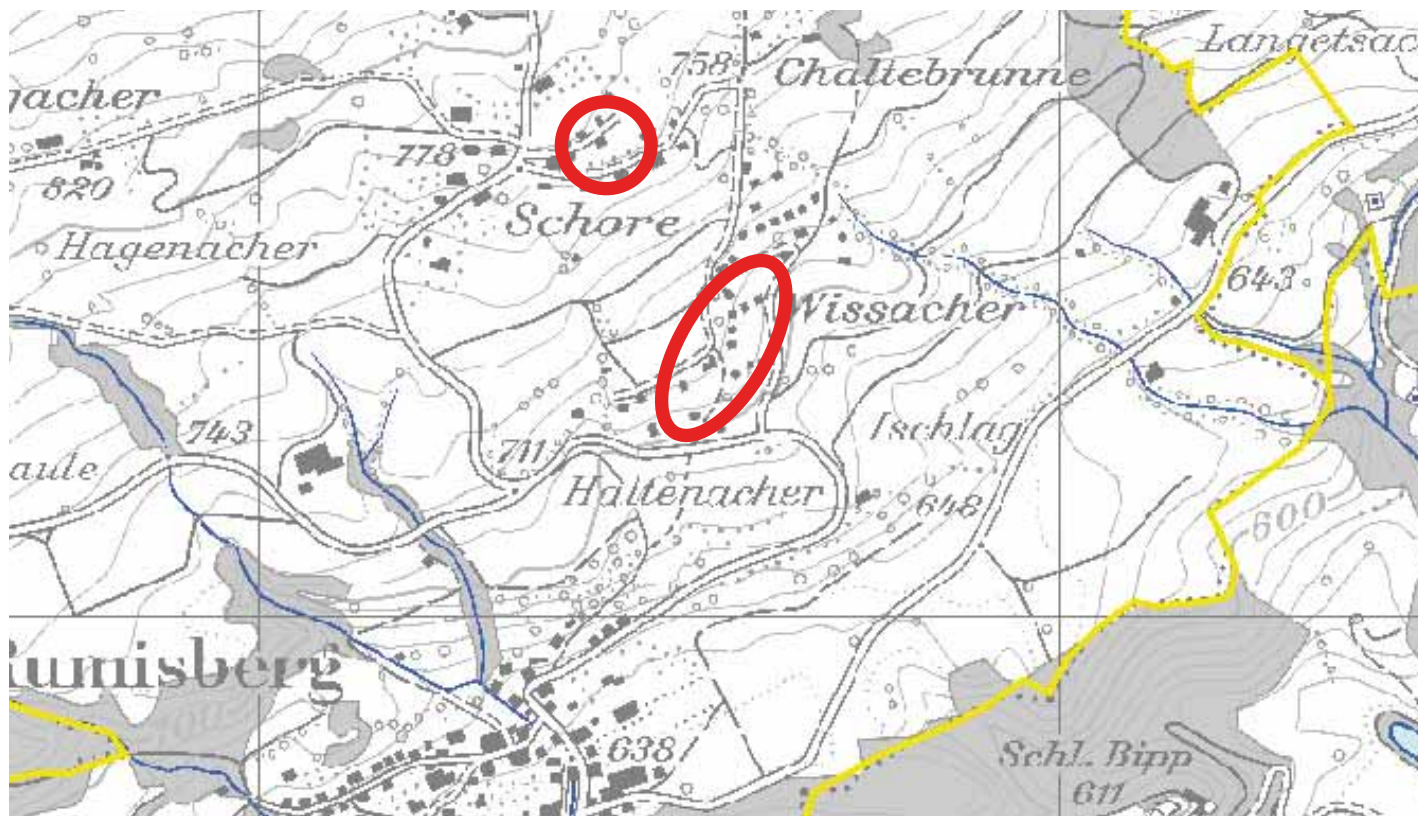




Überbauungsordnung „Weissacher-Falken“ und „Köpfli“

Überbauungspläne Masstab 1:1000
und Überbauungsvorschriften



Datum: 19. Januar 2010

baderpartner
planen bauen nutzen
4503 Solothurn, Bielstrasse 145
Tel.: 032 624 51 51, Fax: 032 624 51 50

Genehmigungsvermerk

| | |
|--|--|
| Mitwirkung | vom 20.02.2009 bis 20.03.2009 |
| Vorprüfung | vom 16. September 2009 |
| Publikation im Amtszeiger (Nr. 44) im Amtsblatt (Nr. 45) | vom 29. Oktober 2009 vom 4. November 2009 |
| Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung | vom 29. Oktober bis 30. November 2009 |
| Einspracheverhandlungen Erledigte Einsprachen unerledigte Einsprachen Rechtverwahrungen | am 11. Dezember 2009 2 - |

Genehmigt durch den Gemeinderat Rumisberg am 19. Oktober 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14.12.2009 mit 63 Ja / 0 Nein

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: *[Signature]*
Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

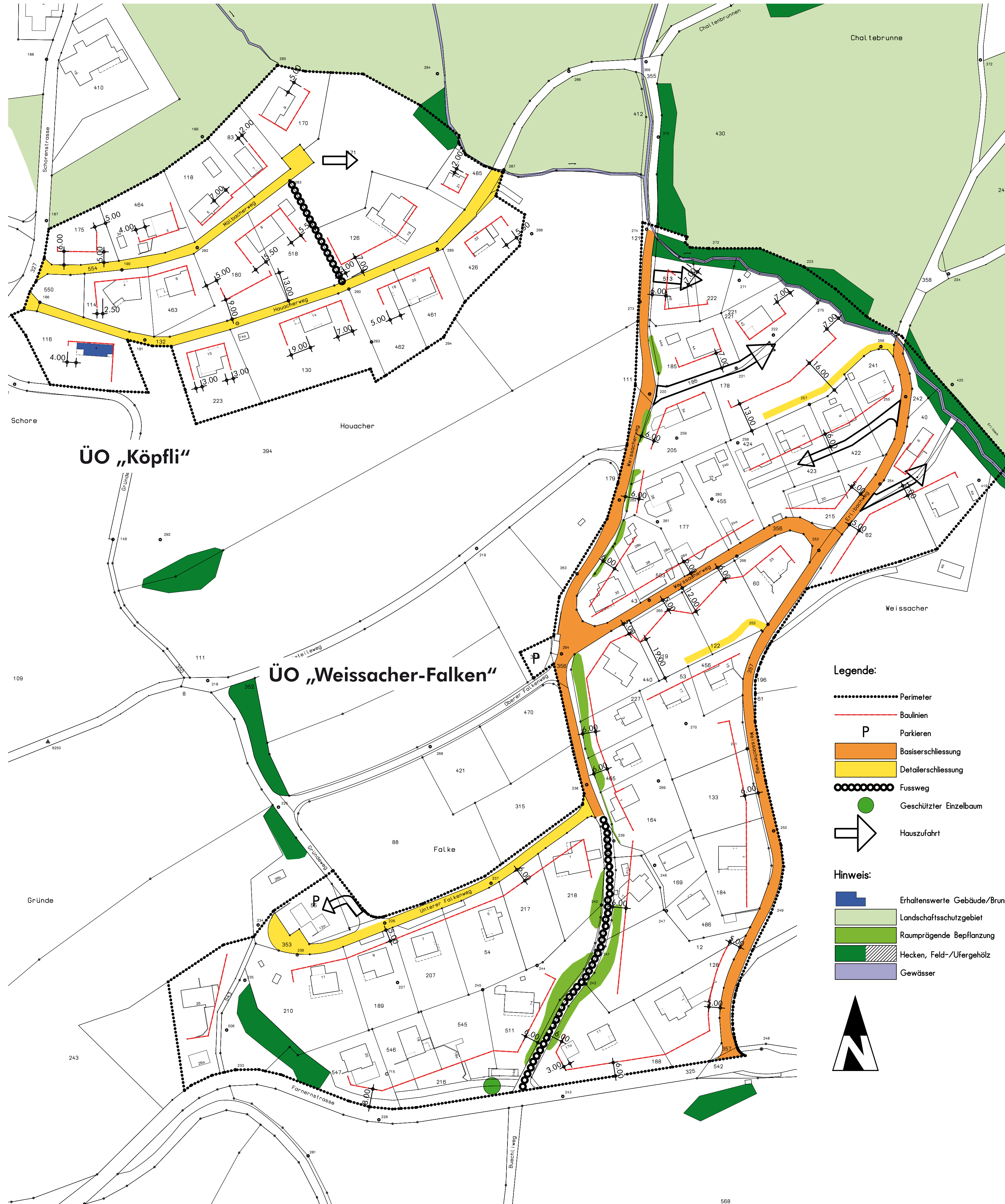
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rumisberg, den 10. Mai 2010

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

24. AUG. 2010

A. Pil.

Überbauungspläne „Weissacher-Falken“ und „Köpfli“ 1:1000



Überbauungsvorschriften

- Artikel 1**
Der Überbauungsplan gilt für das im Plan durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
- Artikel 2**
Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Rumisberg.
- Artikel 3**
Es gilt die offene Bauweise.
- Artikel 4**
Das Gebiet des Überbauungsplanes ist eine eingeschossige Wohnzone W1.
Falls das Wohngeschoss zur besseren Anpassung an das Gelände in der Höhe versetzt angeordnet wird, ist es bis zu einer Staffelung von max. 1.50 m als ein Geschoss aufzufassen.
- Artikel 5**
Die Baulinien dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht überschritten werden.
Vorspringende offene oder verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 2.50 m über die Baulinie hinausragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht (vgl. Skizze). Der kleine Grenzabstand ist in allen Fällen einzuhalten.
- Artikel 6**
Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen.
Die Baubewilligungsbehörde kann bei den Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchstosender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung, bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten.
Flachdächer bei Klein- und Nebenbauten sind zulässig. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind nur dann zulässig, wenn die Einfügung ins Ortsbild mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen werden kann.
Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 8 haben sich die Dachformen den Hauptgebäuden unterzuordnen oder unauffällig in die Gebäudegruppe einzufügen.
Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Dachgauben, hochformige Dachflächenfenster und Dachschneitnisse gestattet. Die addierten Breiten von Dachaufbauten in der messgebenden Dachfläche dürfen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei Dreieckslukarnen wird in der Höhenmitte gemessen. Quergiebel werden nicht eingerechnet. Bei deren Vorhandensein reduziert sich aber die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 1/4. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0.54 m² Fläche gestattet. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher (rechtwinklig gemessen) als 1.00 m an eine First- / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen.
- Artikel 7**
Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen, wie private Wege, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung, noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Luftwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).
Vom Erdreich überdeckte Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze reichen. Der Grenzabstand resp. Unterschreitung des Abstandes ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.
- Artikel 8**
Anbauten sind nur gestattet, wenn sie sich harmonisch eingliedern lassen. Damit die bauliche Einheit nicht gestört wird, sind Anbauten in der Regel unter dem verlängerten Dach des Hauptgebäudes anzuordnen. Der Gemeinderat bestimmt, ob eine andere Lösung möglich ist.
Auch für Anbauten sind die baupolizeilichen Masse einzuhalten.
- Artikel 9**
Grundsätzlich sind die Garagen direkt in die Gebäude einzubeziehen oder wo es die topographischen Verhältnisse zulassen so weit als möglich zu überdecken und unmittelbar nach den Bauarbeiten zu begrünen. Bedeckte Garagen dürfen über die Baulinie hinausragen. Die Grenzabstände sind zwingen einzuhalten.
- Artikel 10**
Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Pro Wohnhaus sind einige in die Gegend passende, einheimische Hochstämme zu pflanzen, deren Standorte vorgängig im verlangten Plan einzutragen sind. (vgl. Art. 19 ff EG zu ZGB). Bäume, Hecken und Sträucher sind stets sachgemäss zu pflegen.
Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
Stützmauern über 1.20 m Höhe sind vertikal zu staffeln. Sie sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen und zu begrünen. Dabei entstehende Terrinstaffelungen sind zu begrünen. Bei guter Gestaltung und Einfügung sowie bei Futtermauern (Garageeinfahrten) kann der Gemeinderat andere Lösungen gestatten.
- Artikel 11**
Basis- und Detailschliessungsstrassen sind im Überbauungsplan festgelegt.
Die Kastenverteilung erfolgt nach Art. 112 ff des kantonalen Baugesetzes.
Das Sauerwasser (Dach-, Sicker-, Strassen- und Vorplatzwasser) muss gefasst werden und ist getrennt abzuleiten. Regenwasser von Dachflächen darf versickert werden.
Die Richtung der Hauszufahrten ist im Überbauungsplan angeben.
- Artikel 12**
Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gelten im Gebiet der Überbauungsordnungen die baupolizeilichen Masse der eingeschossigen Wohnzone W1 (Art 37 BR).
- Artikel 13**
Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).
- Artikel 14**
Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmassigkeitsprüfung durch die kant. Behörden gemäss Art. 61 BauG bleibt vorbehalten.

