

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Juni 2011

Nr. 2011/1362

Hochwald: Änderung Gestaltungsplan „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hochwald unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplans „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die beiden derzeit noch unbebauten Parzellen GB Nrn. 1136 und 3032 sind Bestandteil des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2326 vom 5. Dezember 2000). Im rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Hochwald sind die beiden Grundstücke der 1- bis 2-geschossigen Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.25 bei einem Vollgeschoss respektive 0.32 bei zwei Vollgeschossen zugeteilt. Sie unterliegen zudem der Gestaltungsplanpflicht. Im südlichen Bereich der Grundstücke ist eine Waldrandzone a und eine überlagernde Waldrandzone b festgesetzt. Ausserdem sind im Areal Hecken ausgeschieden, die im Baugesuchsverfahren teilweise verlegt werden können.

Die relativ hohen Hecken sowie der angrenzende Wald beeinträchtigen die Besonnung der im rechtsgültigen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Bauparzellen. Dies führt zu Schwierigkeiten bei der Veräusserung der Bauparzellen. Hinzu kommen die Nutzungsdichte und die vorgeschriebene Dachform. Mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften werden deshalb die Baubereiche neu festgelegt. Insbesondere wird neu auf eine zweite Bautiefe verzichtet. Zulässig sind Einfamilienhäuser und allein stehende Zweifamilienhäuser. Um eine zweckmässige Arealbebauung zu gewährleisten, können die bestehenden Hecken teilweise verlegt werden. Ebenfalls neu geregelt werden die Gebäudehöhen und -abstände sowie die Geschossigkeit und die Dachformen. Die Ausnutzungsziffer der Parzelle GB Nr. 3032 beträgt 0.25, diejenige der Parzelle GB Nr. 1136 wird auf maximal 0.4 festgelegt. Die Erschliessung aller Baubereiche erfolgt nach wie vor über den Höfliweg.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. März 2011 bis zum 8. April 2011. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat die Änderung des Gestaltungsplans „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften am 28. Februar 2011 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Gestaltungsplans "Seewenweg / Höfliweg" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Hochwald wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Hochwald wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 2011 3 genehmigte Pläne sowie 4 bereinigte Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Hochwald hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen.
- 3.5 Der Änderung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Hochwald hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Hochwald, 4146 Hochwald

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'800.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 1'823.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde Hochwald, 4146 Hochwald, mit 1 gen. Plan und SBV (später), mit Rechnung

(Einschreiben)

Baukommission Hochwald, 4146 Hochwald

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4501 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Hochwald: Genehmigung Änderung
Gestaltungsplan „Seewenweg / Höfliweg“ mit Sonderbauvorschriften)