1237 / 116

Kanton Solothurn
Gemeinde Breitenbach

Änderung Bauzonenplan sowie Zonenvorschriften Teil Bauzone im Gebiet Central

Teilzonenplan Central mit Zonenvorschriften

Genehmigungsvermerk :

Öffentliche Auflage vom 5. Mai bis 3. Juni 2006
Genehmigt durch den Gemeinderat am 12. Juni 2006
Der Gemeindepräsident : Der Gemeindeschreiber:

EINWOHNERGEMEINDE BREITENBACH

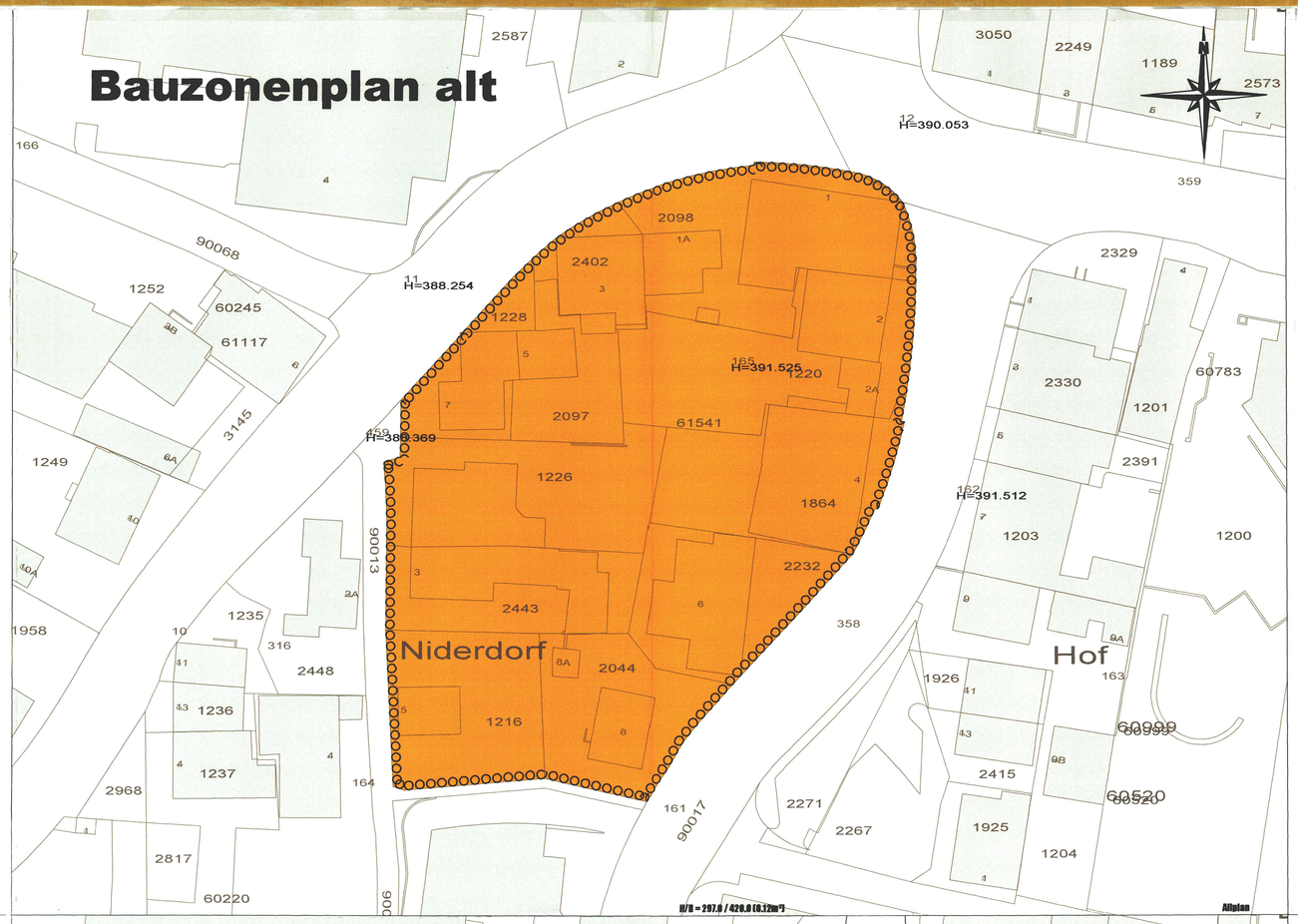
Vom Regierungsrat durch Beschluss-Nr. 2006/1376 genehmigt 11. Juli 2006
Der Staatsschreiber :

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Situation 1: 500

SCHMIDLIN & PARTNER Ingenieure + Planer AG
4143 Dornach, Rüchenstrasse 42, Tel. 061/706 90 70, Fax 061/706 90 79
E-Mail: schmidlin.partner@swissonline.ch

Auftrags Nr.	Plan Nr.	Datum	Gezeichnet	Geprüft / Freigabe	Ablage	Grösse
203037	1	21.2.2006	Ca	Ca	3/2/26 a41	60x84



LEGENDE ZONENPLAN ALT

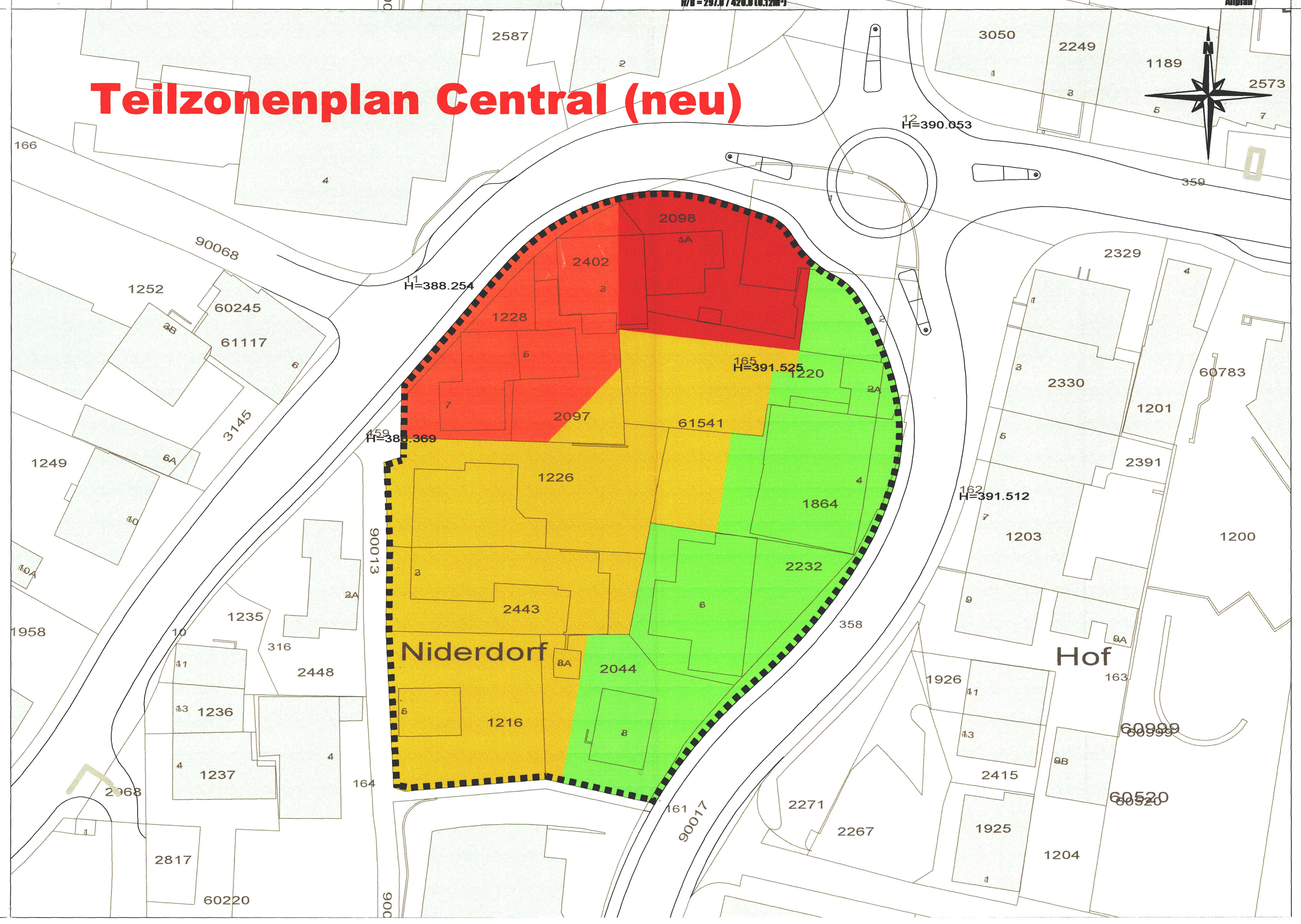
- KERNZONE A (siehe §6 Zonenvorschriften Teil Bauzone)
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

§ 22 GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Der Absatz 3 des § 22 der Zonenvorschriften Teil Bauzone der Gemeinde Breitenbach wird aufgehoben.

~~3 Gebiet „Zentral"~~

- ~~Die Gestaltung der Bauten muss an dieser exponierten Lage im Ortskern eine architektonische Einheit bilden. Auch eine zeitgemässe Architektur kann zur Anwendung kommen.~~
- ~~Vor der Ausarbeitung eines Gestaltungs- oder Teilgestaltungsplanes muss ein Überbauungskonzept über das gesamte mit Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet eingereicht werden.~~
- ~~Es gilt keine Ausnützungsziffer.~~



LEGENDE ZONENPLAN NEU

- Kernzone "Erneuerung" mit Gestaltungsplanpflicht
- Bereich für 6 Geschosse + Attika
- Bereich für 5 Geschosse
- Bereich für 3 Geschosse + Attika
- Bereich Passwangstrasse

Änderungen	Datum	Freigabe
Änderungen,Ergänzungen Vorschriften gemäss Vorschlag ARP sowie eigene	21.03.2006	Ca

Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Central

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich

Der Teilzonenplan Central umfasst das im Teilzonenplan mit einer Rasterlinie umfasste Gebiet sowie die dazugehörenden Zonenvorschriften.

§ 2 Zweck

Der Teilzonenplan bezweckt eine städtebauliche Erneuerung des Gebietes. Es soll eine architektonische und städtebauliche gute Überbauung erzielt werden, welche auch auf die besonders wichtigen Ortsbild-Bereiche Passwangstrasse und die neue Verkehrserschliessung mit dem Central-Kreisel Bezug nimmt.

§ 3 Zonenzuordnung

Das im Teilzonenplan Central mit einer Rasterlinie umfasste Gebiet wird von der bisherigen Kernzone A in die Kernzone „Erneuerung" mit Gestaltungspflicht umgezont.
Die bisherigen Bestimmungen zu dem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet „Zentral" (§ 22 Abs. 3 der Zonenvorschriften Teil Bauzone der Gemeinde Breitenbach) werden aufgehoben.

§ 4 Nutzung und Bauweise

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Überbauung hat in verdichteter und teilweise geschlossener Bauweise zu erfolgen.
Das Gebiet der Kernzone „Erneuerung" wird in verschiedene Bereiche unterschiedlicher Nutzungsdichte unterteilt:

a) Bereich für 6-Geschosse + Attika
b) Bereich für 5-Geschosse
c) Bereich für 3-Geschosse + Attika
d) Bereich Passwangstrasse

Die Abgrenzung der Baubereiche kann im Gestaltungsplanverfahren aufgrund konkreter Überbauungsstudien gegenüber dem Teilzonenplan geändert werden.

§ 5 Baumasse (Richtwerte)

Für das Gestaltungsplanverfahren gelten die nachfolgenden Werte als Richtwerte:

	Bereich für 6 Geschosse	Bereich für 5 Geschosse	Bereich für 3 Geschosse	Bereich Passwangstr.
Ausnützungsziffer	keine	keine	keine	keine
Grünflächenziffer	keine	keine	keine	keine
Geschosszahl	6 + Attika	5	3 + Attika	siehe § 6
Gebäudehöhe	in Abstimmung auf Geschosszahl	in Abstimmung auf Geschosszahl	in Abstimmung auf Geschosszahl	siehe § 6

§ 6 Spezielle Vorschriften Bereich Passwangstrasse

a) Gebäude Nr. 4 Passwangstrasse (Häner-Haus)

Das Gebäude ist in seiner Art grundsätzlich schützenswert. Im Falle eines Abbruchs ist das Gebäude in ähnlicher Art zu ersetzen. Im Falle eines Ersatzbaues sind vom bestehenden Gebäude Stellung, Volumen, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung der erhaltenswerten Bereiche im Wesentlichen zu übernehmen. Im Gestaltungsverfahren ist (der Erhalt oder) der Ersatz des Häner-Hauses im Detail aufzuzeigen.

b) Gebäude Nrn.6,8 Passwangstrasse

Für diese Gebäude gilt grundsätzlich die strassenseitig 2-, rückseitig 3-geschossige Bauweise als Richtwert. Die Gebäudehöhe hat aber auf das Ortsbild und das Häner-Haus Rücksicht zu nehmen. Für das Gebäude Nr. 6 ist die bestehende Dachform, Dachneigung sowie die Stellung im Wesentlichen zu übernehmen. Für das Gebäude Nr. 8 ist die bestehende Gebäudestellung richtwertmässig zu übernehmen. Im Übrigen ist ein Satteldach mit einer minimalen Dachneigung von 40° gefordert.

c) Stellungnahme Fachstelle Ortsbildschutz

Baugesuche im Bereich Passwangstrasse sind dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 7 Unterteilung Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Über das Gebiet der neuen Kernzone „Erneuerung" können einzelne voneinander unabhängige Gestaltungspläne erlassen werden.