



Erschliessungs- und Gestaltungsplan Alte Schulanlagen Aetingen mit Sonderbauvorschriften

Situation 1 : 500

Der Erschliessungsplan hat gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung (§ 39, Abs. 4 PBG).

Genehmigung

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 11.04.2013	geprüft:	genehmigt:
5.	24.04.2017	Genehmigung RRB						
4.	13.09.2016	öffentliche Auflage	fls			gezeichnet: mts	Plan Nr.	
3.	30.06.2016	Anpassungen auf neue Projektvariante				Grösse: 60/63		21345 / 1
2.	26.08.2014	Änderungen gemäss Vorprüfung	sma			user: fls		
1.	06.01.2014	Beschluss GR zur VP 13.11.2013				gedruckt: 26.04.2017 16:53:11		

www.bsb-partner.ch
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer **bsb+**



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld mehrgeschossig
- Baufeld 1-geschossig
- Nebengebäude 1-geschossig inkl. gedeckte Autoparkplätze
- Privaterschliessung Fuss- und Veloweg
- gedeckte oberirdische Autoparkplätze
- gedeckte oberirdische Parkplätze für Zweiräder
- oberirdische Behinderten - Parkplätze
- Grünfläche
- Erschliessungsstrassen (öffentlich)
- Abfallsammelstelle
- Hof
- Bäume (Lage und Anzahl sinngemäss verbindlich)
- Alleebäume
- Brunnen
- Hauszugang
- Sichtberme (gemäss VSS SN 640273a)

Orientierungsinhalt

- Hauptverkehrsstrasse
- Erschliessungsstrassen (öffentlich)
- Fusswege / Trottoirs
- Gewässer offen
- Bushaltestelle
- Mauer bestehend

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Alte Schulanlagen

Gestützt auf die §§14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Buchegg folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Alte Schulanlagen Aetingen verbundene, Sonderbauvorschriften:

- I. Allgemeine Bestimmungen**
 - §1 Zweck**

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Alte Schulanlagen Aetingen bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit zeitgemässen Wohnungen durch den Aus- und Umbau des ehemaligen Schulhauses inkl. Anbau und Kindergarten von Aetingen sowie durch den Neubau von 1 Einfamilienhaus und 2 Doppelfamilienhäusern (Punktbauten) mit einem vielfältigen Wohnungsmix (2½ bis 6½ Zimmerwohnungen). Die bestehenden Baukörper der ehemaligen Schulanlagen sind funktional und baulich in die Überbauung zu integrieren. Das ehemalige Schulhaus ist in seiner Struktur zu erhalten. Die Wohnüberbauung muss sich sorgfältig ins Ortsbild integrieren und soll eine gute architektonische Qualität aufweisen.
 - §2 Erschliessungs- und Gestaltungsplan**

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan legt die Lage und Grösse der Baubereiche, die Erschliessung, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen und die Freihaltebereiche der künftigen Nutzung des Areals fest.
 - §3 Geltungsbereich**

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
 - §4 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Ortsteils Aetingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- II. Nutzung, Baufelder**
 - §5 Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen. Untergeordnete Nutzung durch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss des Baufeldes B darf auch durch Personen als solche genutzt werden, die nicht im Projektperimeter wohnen.
 - §6 Baufelder**

Auf dem Baufeld A ist ein Einfamilienhaus und auf den Baufeldern C und D je ein Doppelfamilienhaus zulässig.
 - §7 Etappierung**

Der Um- und Neubau auf dem Areal kann in Etappen erfolgen.
 - §8 Finanzierung**

Mit der Baufreigabe jeder Etappe ist jeweils ein Finanzierungsnachweis einzureichen.
 - §9 Massvorschriften**
 - Das maximale Ausmass der Bauten und Anlagen ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Bei den Gebäuden A, B, C und D dürfen Terrassen über das jeweilige Baufeld hinaus ragen.
 - Beim Baufeld A mehrgeschossig ist der gegen die Parkplätze gerichtete Südostbereich 2-geschossig und im übrigen Gebäudebereich 1-geschossig (die 2-Geschossigkeit ergibt sich dabei durch die Abgrabung des Terrains bei den Parkplätzen auf der Südostseite des Gebäudes). Im Baufeld A ist kein Attika zulässig. Im ehemaligen Kindergarten (Baufeld B) sind 1 Untergeschoss (Zwischenschicht) und 1 Vollgeschoss ohne Attika zulässig. Bei den Gebäuden der Baufelder C und D sind 1 Untergeschoss und 2 Vollgeschosse ohne Attika zulässig. Im ehemaligen Schulgebäude/Hauptgebäude (Baufeld F) sind 1 Sockelgeschoss, 2 Hauptgeschosse sowie ein 1 als Vollgeschoss geltendes Dachgeschoss zulässig. Für den Anbau (Baufeld E) ist 1 Vollgeschoss zulässig.
 - Die maximale Gebäudehöhe beträgt beim ehemaligen Schulgebäude/Hauptgebäude 11.0 m, beim Anbau sowie beim ehemaligen Kindergarten 5.0 m und bei den übrigen Gebäuden 7.5 m.
 - Bei den bestehenden Gebäuden (Baufelder B, E und F) bleiben die Dächer in ihrer absoluten Höhe unverändert (keine Aufstockung zulässig). Die Bauten in den Baufeldern A, C und D orientieren sich in der Höhe an der Baute im Baufeld B, dürfen aber nicht höher sein (höchster Punkt der Dachoberfläche).
 - §10 Nebenbauten**
 - Nordwestlich angrenzend an die Baufelder C und D sind 1-geschossige Nebengebäude zulässig. Innerhalb des Bereichs für 1-geschossige Nebengebäude sind jeweils 4 gedeckte Autoparkplätze zu errichten.
 - Als weitere Nebenbauten sind eine Containersammelstelle, die Anlagen des Spielplatzes sowie die gedeckten oberirdischen Parkplätze zulässig.
 - §11 Gestaltung, Integration ins Ortsbild**
 - Das Erscheinungsbild und die Lage der Gebäudekörper und Freiräume sind auf den sensiblen Standort innerhalb der Ortsbildschutzzone am Rand des historischen Dorfkerns bzw. am Ortseingang von Aetingen abzustimmen. Die Überbauung hat sich optisch und funktional in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Landschaft einzupassen.
 - Die neuen Gebäudekörper haben sich architektonisch und gestalterisch in die bestehenden baulichen Strukturen und in die Umgebung einzupassen. Die neuen Baukörper sind architektonisch einheitlich zu gestalten. Bezüglich der Materialisierung sind bei den neuen Gebäudekörpern eine Holzrahmenkonstruktion, Pfosten-Riegel-Konstruktion oder geschlossene Fassade (Holzschalung und Beton, kein Verputz) vorgesehen.
 - Der architektonische Charakter des ehemaligen Schulhauses ist möglichst zu erhalten.
 - Mit Ausnahme des ehemaligen Schulgebäudes/Hauptgebäudes sind Flachdachbauten zwingend. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachform des ehemaligen Schulgebäudes/Hauptgebäudes ist zu erhalten. Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen der KBV.
 - Auf den Flachdächern sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen zulässig.
 - §12 Umgebungsgestaltung**
 - Die Grünflächen innerhalb dem Geltungsbereich sind zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Neue Böschungen sind in der Dimension möglichst gering zu halten und so zu gestalten, dass sie sich ins Ortsbild und in die Umgebung eingliedern.
 - Die bestehende Baumallee zwischen dem ehemaligen Schulhaus und der Hauptstrasse ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind am selben Standort durch die gleiche Baumart zu ersetzen.

- 4 Innerhalb des Grünbereichs ist ein adäquater Spielplatz für die Bewohner des Projektperimeters zu errichten.
- 5 Der Bereich Hof dient als zentraler Begegnungsplatz und ist den Bewohnern des Areals frei zugänglich.
- 6 Die Frei- und Grünflächen sowie der Spielplatz, der Hof und die Allee sind durch die Eigentümer des Areals zu unterhalten und zu bewirtschaften.
- 7 Auf Einzäunungen ist weitgehend zu verzichten. Lärm- und Sichtschutzwände sind nicht zulässig.
- §10 Lärm**

Für die Bebauung der Baufelder C und D ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein detaillierter Lärmnachweis zur Einhaltung der Planungswerte (PW) nach Anhang 3 Lärmschutzverordnung (LSV) zu erbringen.
- III. Erschliessung und Entsorgung**
 - §11 Erschliessung und Parkierung**
 - Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die öffentliche Stichstrasse auf der Südwestseite des Geltungsbereichs. Die bestehende Zufahrt beim Schulhaus (Baumallee) dient nur dem Langsamverkehr sowie zur Erschliessung der ehemaligen Schulhauses 2 als solche zu markierende Behindertenparkplätze vorgesehen. Zusätzlich sind genügend gedeckte Abstellplätze für Motor- und Fahrräder vorzusehen.
 - Die interne Verkehrserschliessung inkl. Fusswege ist allen Bewohnern des Geltungsbereichs frei zugänglich und einheitlich zu beleuchten.
 - Bauliche Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
 - Die Parkierung für die Bewohner und Besucher erfolgt an den dafür vorgesehenen Standorten (16 gedeckte Parkplätze entlang der internen Verkehrsfläche sowie auf jeweils 4 Parkplätzen nördlich der Baufelder C und D). Weiter sind auf der Nordostseite des ehemaligen Schulhauses 2 als solche zu markierende Behindertenparkplätze vorgesehen. Zusätzlich sind genügend gedeckte Abstellplätze für Motor- und Fahrräder vorzusehen.
 - Bei den Einmündungen der Arealerschliessung in die Hauptstrasse sind die minimalen Sichtweiten gemäss VSS-Normen 640'090b und 640'273a zu gewährleisten. Kehrichtabstellplätze und Ähnliches sind ausserhalb der Sichtbermen und mit mind. 6 m Abstand zur Kantonsstrasse zu platzieren. Bei der Umgebungsgestaltung ist der Freihaltung der Sichtweiten besondere Beachtung zu schenken.
 - §12 Entsorgung**

Im Bereich der zentralen Parkierung sowie in der bestehenden Allee befindet sich jeweils eine Abfallsammelstelle. Die Abstellplätze für Container sind mit baulichen Massnahmen optisch gegen aussen abzuschirmen.
 - §13 Heizung**

Die Heizung der Baukörper erfolgt durch den Anschluss an den Wärmeverbund Aetingen AG.
 - §14 Bodenschutz**

Das beim Bodenabtrag anfallende Bodenmaterial ist zur Rekultivierung des bisherigen Sportplatzes auf dem Areal zu verwenden.
- IV. Schlussbestimmungen**
 - §15 Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
 - §16 Inkrafttreten**

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

Beschlossen vom Gemeinderat Buchegg am 24. April 2017

Öffentliche Auflage vom 3. März bis 3. April

Buchegg, 25.2017

Die Gemeindepräsidentin:

[Signature]

Die Gemeindegemeinschaft:

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 12.8.6. vom 14. August 17

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37. vom 15. 9. 17

Der Staatsschreiber: *[Signature]*