



Gestaltungsplan Schreinerei Berger, Goltern mit Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNG

Situation 1 : 500

Ersetzt den Gestaltungsplan "Schreinerei Berger, Goltern"
mit Sonderbauvorschriften vom 19. April 2005.

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Biberist, 19.09.2016	korreliert:	geprüft:	genehmigt:
1	02.03.2016	kantonale Vorprüfung	sste						
2	08.04.2016	bereinigt nach kantonaler Vorprüfung	sste			gezeichnet: sma	Plan Nr.		
3	11.05.2016	Anpassung des Strassenrandes	fls			Grösse: 60/84	6752 / 1		
4	19.09.2016	Öffentliche Auflage	fls			uslfr: zwy			
5	21.11.2016	Genehmigung	zwy			gedruckt: 12.12.2016 10:45:10			

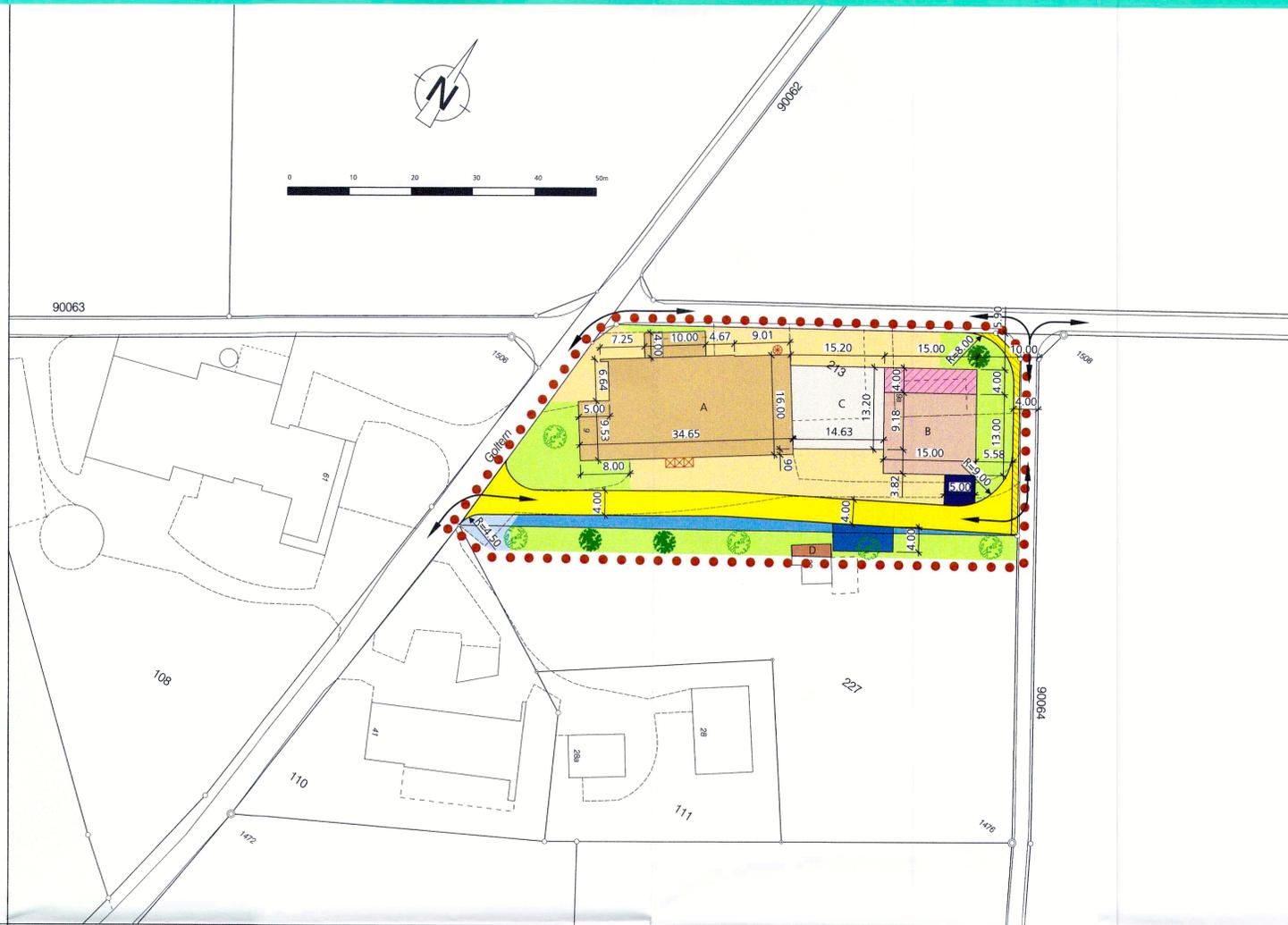
www.bsb-partner.ch
 Dönsingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

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

Legende

Genehmigungsinhalt

- ● ● ● ● Perimeter Gestaltungsplan
- A Baufeld für 2-geschossige Hauptbauten (bestehend)
- B Baufeld für 2-geschossige Hauptbaute (neu)
- C Baufeld für 2-geschossige Hauptbaute (neu)
- D Baufeld für Bienenhaus und Kleintierhaltung (bestehend)
- Vordach
- Ausbau interne Zu- und Wegfahrt der Öffentlichkeit zur Verfügung stehend
- Interne Zu- und Wegfahrt
- Vor- und Durchfahrtsbereich / Warenumschlag / Parkierung
- offene Lagerfläche
- Grünflächen
- Muldenstandort
- Brettlager / Brennholzlager / Steindepot
- Parkplatz bestehend
- Fahrtenwege alle Fahrzeuge
- Massgebende Kote für Vorfahrbereich / Warenumschlag nord-westlich der Baufelder B / C bzw. für Boden OG der Baufelder B / C
- Wärmepumpe / Container
- zu erhaltender Baum (bestehend)
- Baumpflanzung Hochstamm (neu)



Beschlossen vom Gemeinderat Buchegg am 21.11.2016

Öffentliche Auflage vom 29.09.2016 bis 31.10.2016

Buchegg, 17. Okt. 2017

Die Gemeindepräsidentin: Die Gemeindegemeinschaft:

[Signature]



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1562 vom 12.09.2017

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 5 vom 2. Febr. 2018

Der Staatsschreiber:



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan, Schreinerei Berger, Goltern

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 Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ verbundene, Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

- Ziele und Abgrenzungen**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes Berger innerhalb der Gewerbezone. Wichtige Elemente der Neuordnung sind:
- Integration der baulichen Anlagen in die Landschaft und das Ortsbild
- In Berücksichtigung des vorgenannten Ziels Optimierung der Voraussetzungen zur Sicherstellung einer zweckmässigen, langfristigen Betriebsentwicklung
- Beschränkung des betriebsnotwendigen Wohnraumes auf den westlichen Teil des Areal (Baufeld A) zur Verminderung des Konfliktpotentials zur umliegenden Landschaftszone
- Definition der Erschliessung sowie der Vorplatz- und Grünräume als Grundlage für eine geordnete Aussenraum- bzw. Umgebungsgestaltung des Areals
- Die Bauerschaft trägt gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele. Erfolgt ein Ausbau in Etappen, hat jede Etappe mit Fokus auf die Gesamtanlage zu erfolgen.
- Geltungsbereich**
Der Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist im Plan mit einer rot gepunkteten Umrandung gekennzeichnet.
- Bestandteile und Stellung zur Grundordnung**
1 Die Gestaltungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.
2 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten der Bauzonenplan des Ortsteils Bibern, das Zonenreglement der Gemeinde Buchegg sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Verbindliche Inhalte**
1 Inhalte des Gestaltungsplanes
- Lage und Ausmass der Baufelder (Haupt- und Nebenbauten)
- Definition max. Neubaubereiche (Haupt- und Nebenbauten)
- Zu- und Wegfahrt, interne Erschliessung von GB Bibern Nr. 213 sowie verbreiterte Erschliessung auf der Ostseite des Grundstücks
- Lage der Vor- und Durchfahrtsbereiche, der Warenumschlags- und Parkierungsflächen
- Lage der Standorte für offene Lagerfläche, Brett- und Brennholzlager, Steindepot und Mulden
- Lage der Grünflächen
- Anzahl und ungefähre Lage der Baumpflanzungen
2 Die Sonderbauvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Gestaltungsplan.
3 Geringfügige Abweichungen von den im Gestaltungsplan festgelegten untergeordneten Elementen sind - soweit sie nicht nachbarrechtlicher Bedeutung sind - mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet. Übergeordnete Bedeutung haben die Volumetrie der Hauptbauten sowie die Vorschriften zur Nutzung des Areal (Beschränkung des Wohnraumes).

II. Nutzung, Baufelder

- Allgemeine Nutzungsvorschriften**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschliesslich die in Abs. 1 bis Abs. 3 bezeichneten Bauten und Anlagen zulässig:
1 Betriebsräume
Bauten und Anlagen, die in direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei- und Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager, Büro / Arbeitsvorbereitung, Kundeneinplatz / Ausstellung sowie Räume für Geräte und Fahrzeuge.
2 Betriebsnotwendiger Wohnraum
Eine betriebsnotwendige Wohnung ist nur im Baufeld A zulässig.
3 Betriebsnotwendige Anlagen
Ausserhalb der Baubereiche A, B und C sind in der Regel nur Nutzungen zulässig, welche nicht innerhalb von Bauten ausgeführt werden können (z. B. Anlieferung, Parkierung, Warenumschlag, Standort für die Warenentwässerung, Brennholz- und Bretterlager usw.). Insbesondere die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen dürfen nicht zur Lagerung von Waren benutzt werden. Container, Mulden, Steindepot, und Brennholz- und Bretterlager sind ausschliesslich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen unterzubringen.
- Hochbauten allgemein**
1 Hochbauten dürfen nur innerhalb der in GP ausgewiesenen Baufelder errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kunstbauten wie Mauerchen und Begrenzungen bis 1.50 m über Terrain sowie das im Plan ausgewiesene Vordach beim Baubereich B. Andere vorspringende Bauteile wie Vordächer dürfen die Baufelder max. 1.50 m überragen. Durch die Vordächer darf die Wendetätigkeit auf dem Vor- und Durchfahrtsbereich nicht beeinträchtigt werden.
2 In den Baubereichen B und C sind keine Balkone zulässig.
- Nutzung Baufeld A**
Um- oder Neubauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zu realisieren. Zulässig sind Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei- und Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager, Büro / Arbeitsvorbereitung, Kundeneinplatz / Ausstellung, Räume für Geräte und Fahrzeuge sowie eine betriebsnotwendige Wohnung inkl. privatem Trainings- und Fitnessraum.

- Baufeld B**
Zulässig sind Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei-Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager sowie Räume für Geräte und Fahrzeuge. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig, auch wenn diese betriebsnotwendig ist.
- Baufeld C**
Zulässig sind Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei-Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager sowie Räume für Geräte und Fahrzeuge. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig, auch wenn diese betriebsnotwendig ist.
- Baufeld D**
Zulässig ist die Nutzung als Bienenhaus sowie die Haltung von Kleintieren. Am bestehenden Gebäude sind kleinere Umbauten im Rahmen der Besitzstandsgränze zulässig.
- Massvorschriften**
Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen: Die maximale Gebäudelänge beträgt über die Baufelder A, B und C zusammengefasst 65.0 m.
Baufeld A
Um- oder Neubauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zu realisieren.
Baufeld B
- Max. 2 Geschosse
- Max. Gebäudehöhe 8.5 m
Baufeld C
- Max. 2 Geschosse
- Max. Gebäudehöhe 8.5 m
- Dachgestaltung**
Baufeld A
1 Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel zulässig.
2 Die bestehenden Dachaufbauten bleiben zulässig.
Baufeld B
3 Es sind symmetrische Sattel- und Krüppelwäldächer mit beidseits gleicher Neigung zulässig. Nordwestseitig darf das Dach auf der ganzen Länge des Baufeldes B um 4.0 m als flaches Vordach über das Baufeld hinaus ragen.
4 Die Firstrichtung muss parallel zum Hang sein.
5 Die Dachneigung beträgt min. 25° und max. 35°.
6 Für Dachanschnitte, die Dachaufbauten und die Dachvorsprünge gelten die Bestimmungen gemäss §24 des Zonenreglements (Ortsbildschutzzone). Es ist max. eine Dachaufbaute zulässig. Diese darf in jedem Fall nicht grosser sein als die nachfolgend dargestellte, auf dem Baufeld A bestehende Dachaufbaute.

7 **Skizze zulässige Dachaufbaute**
8 Die Dacheindeckung muss identisch mit der Eindeckung des bestehenden Schreinereigebäudes sein (naturrote Tonziegel).
Baufeld C
9 Die Überdeckung muss unter Berücksichtigung der Dachentwässerung als leicht gegen Süden geneigtes Flachdach erfolgen. Auf dem Dach ist eine Lichtkuppel zulässig.
10 Mit Ausnahme der nördlichen Ecke darf das Flachdach nicht über die Profile der Gebäude in den Baufeldern A und B vorstehen.
- Baugestaltung**
Baufeld A
Sämtliche baulichen Eingriffe sind auf die vorhandene Gebäudestruktur abzustimmen (Proportion, Form, Material- und Farbgebung).
Baufeld B
1 Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
2 Für die Fassaden sind nur traditionelle Baumaterialien wie Stein und/oder Holz sowie ein Verputz in ortsüblichen Strukturen zulässig. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenstergewände und -formate, Dachgesimse usw. sind in traditioneller Weise auszuführen. Für gut gestaltete Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern die Anforderungen gemäss Abs. 1 erfüllt sind.
Baufeld C
Die Materialisierung der Südostfassade hat auf eine dem Charakter einer Nebenbaute entsprechenden Art zu erfolgen.
- Erschliessung, Parkierung, Aussenräume und Versickerung**
- Erschliessung**
1 Die verkehrsmässige Erschliessung des Betriebes erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Fahrwege über die Golternstrasse, die nördliche Gemeindegasse sowie über den östlichen Flunweg. Das Strassenareal ist mit Ausnahme eines kurzzeitigen Warenumschlags stets frei zu halten.

- Die im Gestaltungsplan bezeichnete, arealinterne Grundstückszu- und Wegfahrt hat möglichst dem gewachsenen Terrain zu folgen. Ein allfälliger Terranausgleich ist auf Höhe des Baufeldes B durch eine Absenkung von max. 0.60 m zur Gewährleistung der Zufahrt ins Erdgeschoss zulässig. Kleinere Terrainveränderungen im Sinne von marginalen Ausbesserungen von max. 0.30 m sind grundsätzlich zulässig.
- Niveau Vor- und Durchfahrtsbereich / Warenumschlag / Parkierung**
Auf der Nordwestseite der Baufelder B und C darf das Niveau des Vor- und Durchfahrtsbereichs / Warenumschlags / der Parkierung bis auf das an der Nordostseite des Baufeldes A bestehende Niveau dieses Bereichs um max. 1.2 m angehoben werden.
- Parkierung**
Die Autos der Mitarbeiter sind auf dem im Plan bezeichneten Vor- und Durchfahrtsbereich / Warenumschlag / Parkierung bzw. dem Bereich Parkplatz bestehend zu parkieren. Das Parkieren ist auf dem Strassenareal nicht zulässig.
- Grünflächen / Baumpflanzung**
1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Grünflächen und Bäume dienen der Integration der Anlage in das landschaftliche Umfeld, als Erholungsraum mit Gartenplatz für die Wohnnutzung in Baufeld A und zur Versickerung des anfallenden Regenwassers.
2 Die bezeichneten Grünflächen dürfen nicht als Parkierungs- oder Lagerflächen benutzt werden.
3 Die Gestaltung der Grünflächen ist zwingend mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baugesuches festzulegen.
4 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Baumpflanzungen sind zu erhalten bzw. anzupflanzen (die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist im Plan verbindlich geregelt). Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Art (Hochstammbäume) und der genaue Standort der Baumpflanzungen zu deklarieren.
5 Die minimale Grünflächenziffer beträgt 15%.
- Versickerung von Regen- und Reinabwasser**
Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss kantonaalem Gewässerschutzgesetz.
- Schlussbestimmungen**
- Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt in Kraft (§21 PBG).
- Aufhebung bisheriger Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften**
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ersetzt den bisher rechtsgültigen Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 905 vom 19. April 2005).
- Ausnahmen**
Die zuständige Baubehörde 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.