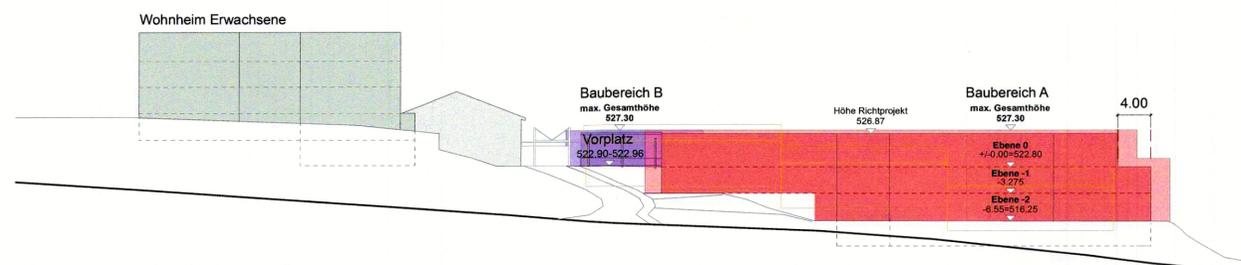


Genehmigungsinhalt:

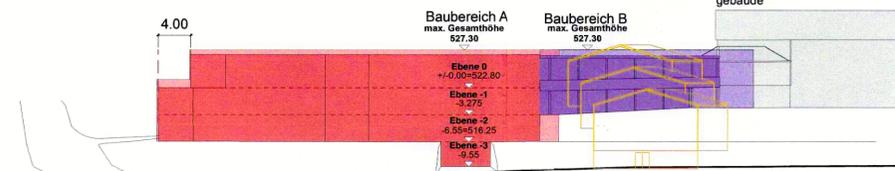


Situation 1:1000

Orientierungsinhalt:



Silhouette Richtprojekt Dorfstrasse 1:500



Silhouette Richtprojekt Im Heilbrech 1:500

Legende

Genehmigungsinhalt

- Baubereich 3 Geschosse + 1 Sockelgeschoss
- Baubereich 2 Geschosse
- Neuorganisation Besucherparkplätze Haupteingang
- Hecke Rodung
- Hecke Ersatz
- Heckenbaulinie Ersatz
- Baumbepflanzung (Lage und Anzahl der Bäume im Bewilligungsverfahren zu definieren)
- Linie Rücksprung Attika

Orientierungsinhalt

- Geltungsbereich
- Waldabstandslinie
- Strassenbaulinie Im Heilbrech
- Heckenbaulinie bestehend
- Abbruch best. Gebäude
- PP Besucher zur Neuorganisation beim Haupteingang
- Erschliessung
- bestehende Bauten
- Hecke Bestand
- begrünte Flächen und Spielbereiche
- RRB 301
- Haupteingang
- Richtprojekt 3 Geschosse + 1 Sockelgeschoss
- Richtprojekt 2 Geschosse



Legende

- genehmigte Inhalte:
 - gültiger Inhalt Gestaltungsplan (9.12.2013; RRB 2273)
- Genehmigungsinhalte 1. Auflage (blau, grün, schwarz):
 - neue Bestimmungen
 - aufzuhebender für Baubereiche A und B nicht gültiger Inhalt Gestaltungsplan (9.12.2013; RRB 2273)
- Genehmigungsinhalte 2. Auflage
 - Präzisierungen / Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen vom 14.5.24

Sonderbauvorschriften

- \$1 Zweck**
Der Gestaltungsplan bezweckt den Bau eines neuen Wohnheims, welches die Ergänzung des Gestaltungsplans Blumenhaus Buchegg bezweckt die Realisierung eines Ersatzneubaus des Internats für Kinder und Jugendliche, welcher sich gut in die Umgebung und das Ortsbild einpasst und eine angemessene Erweiterung der bestehenden Anlage ist.
- \$2 Zonenvorschriften**
Der Geltungsbereich dieses Plans wird der Zone ÖBA (GP) zugeteilt. In dieser Zone regelt ein Gestaltungsplan die Stellung und das Ausmass der Gebäude der Anlagen. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die ordentlichen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften der Zone ÖBA gemäss Zonenreglement.
- \$3 Baubereich**
Das neue Bauvolumen muss innerhalb des vorgegebenen Baubereichs Neubau zu liegen kommen. Es sind maximal 4 Geschosse zulässig (maximale Höhe: 14.50m). Innerhalb der Baubereiche kann die maximale Gebäudelänge gemäss Grundordnung überschritten werden.

Im Baubereich A sind maximal 3 Geschosse + 1 Sockelgeschoss zulässig (maximale Gesamthöhe: 527.30 m ü.M.). Das 3. Obergeschoss ist auf den im Plan gekennzeichneten Seiten gegenüber den unteren Geschossen zurückspringend auszubilden. Das Mass der Rücksprünge von der Fassadenflucht muss mindestens 4.00m betragen. Das Sockelgeschoss ist das unterste Geschoss. Das Sockelgeschoss darf nicht mehr als 1.5m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das neue Terrain hinausragen. Im Sockelgeschoss, dürfen Terraineinbauten für Hauseingänge und Garageneinfahrten einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Länge der Terraineinbauten darf insgesamt aber höchstens 6m betragen.

Im Baubereich B sind maximal 2 Geschosse zulässig (maximale Gesamthöhe: 527.30 m ü.M.).

In den Baubereichen A und B sind Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer zulässig. Flachdächer sollten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden. Materialwahl sowie Farbgebung müssen sich der Umgebung anpassen.

\$4 Fassadengestaltung
Der Baukörper des Wohnhauses ist mit vorgehängten, kleinformatigen Fassadenmaterialien (Ziegel, Element, Schiefer oder ähnliche Plattenmaterialien) zu verkleiden. Das Sockelgeschoss sowie Teile des Baubereichs (Lichtbrunnensbereich) sind in Massivrot oder Sichtbeton auszubilden. Die Fassade des Neubaus soll eine gedeckte und natürliche Farbe aufweisen. Nicht zulässig sind grelle oder unnatürliche Farben oder nahezu schwarze Fassaden. Materialwahl sowie Farbgebung müssen sich der Umgebung anpassen.

\$5 Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes
Die gesetzlichen Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes können unterschritten werden.

\$6 An-, Um- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Ausserhalb des Baubereichs sind kleinere An-, Um- und Erweiterungsbauten zugelassen. Die genauen Standorte und Ausmasse sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

\$7 Erschliessung
Das Grundstück wird wie bisher ab der Dorfstrasse erschlossen.
- Zufahrt Werkstatt / Wohnheim von Unterfeldstrasse aus (Westen)
- Zufahrt Haupteingang, Besucher, Anlieferung von Dorfstrasse aus (Süden)
- Zufahrt Abstellplätze Personal und Gärtnerei von Heilbrech (Osten)

\$8 Abstellplätze
Die Parkplätze für Besucher sind an der Zufahrt zum Haupteingang angeordnet.
- Die bestehenden Besucherparkplätze werden im Bereich Vorplatz Haupteingang neu organisiert.
- Die Parkplätze für das Personal sind am Zufahrtsweg im Heilbrech angeordnet.
- Die genaue Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Die Parkplätze werden bewirtschaftet und es wird ein Mobilitätskonzept erstellt.
- Im Maximum sind 100 Parkplätze zulässig.
- Mit dem Ersatzneubau sind keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich.
- Neu zu erstellende Parkplätze sind sofern betrieblich möglich mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.

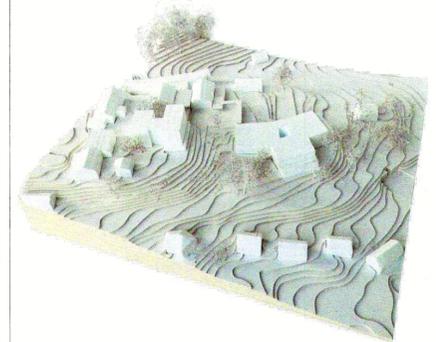
\$9 Waldabstand
Im Waldabstand sind Parkplätze und deren zugehörige Erschliessung möglich.

\$10 Umgebung
Damit ein direkter Zugang zum Aussenraum auf jeder Wohngruppe möglich ist, wird im Südosten das Terrain um ca. 2.00m aufgeschüttet.
Aufschüttungen des bestehenden Terrains von mehr als 1.5m sind beim Süd- und Ostflügel bis auf die Kote von 516.25 m ü.M. möglich für hindernisfreie Zugänge zu den Wohngruppen und zur Verdeckung des Sockelgeschosses. Das Terrain im Bereich der Aufschüttung zwischen Süd- und Ostflügel ist so zu gestalten, dass eine normkonforme Sichtberme realisiert werden kann für die Strasseneinfahrt im Heilbrech, ohne Stützbauwerke parallel zu den beiden Strassen Hauptstrasse und im Heilbrech. Der Ersatz der Hecke ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen und spätestens mit der Umgebungsgestaltung zu realisieren. Die neu angelegte Hecke muss eine Mindestbreite von 2m aufweisen. Sämtliche Baumpflanzungen sind mit der Umgebungsgestaltung des Neubaus umzusetzen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Sträucher und Laubbäume einzusetzen. Das Anpflanzen invasiver Neophyten ist verboten. Die Spielflächen und -plätze sind naturnah zu gestalten. Beläge sind, soweit es die betrieblichen Bedürfnisse zulassen, versickerungsfähig und aus natürlichen Materialien auszugestalten. Die Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Himmelorientierte Leuchtkörper sind nicht zulässig.

\$11 Entwässerung
Der Abfluss des Oberflächenwassers muss in Zusammenarbeit mit dem Werkkommissionspräsidenten und dem GEP-Ingenieur optimiert werden.

\$12 Ausnahmen
Die Baubehörde kann Abweichungen von den Ergänzungen zum Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

\$13 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan Blumenhaus Buchegg und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Der bestehende Gestaltungsplan RRB Nr. 2273 vom 9. Dezember 2013 bleibt rechtsgültig, soweit er nicht den vorliegenden Ergänzungen widerspricht.



Auflageexemplar 2. Auflage
Planaufgabe vom 18. Juli bis 19. August 2024

Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage:
(in roter Schrift)

\$3 Baubereich
\$10 Umgebung

Hinweis: nur gegen die Änderungen der Sonderbauvorschriften in roter Schrift kann Einsprache erhoben werden. Der Gestaltungsplan erfährt im Rahmen der 2. Auflage keine Änderung im Genehmigungsinhalt.

Stand 17.07.24 23/38

Gestaltungsplan "Blumenhaus Buchegg"
Ergänzt den Gestaltungsplan vom 09.12.2013 (RRB 2273)

Kanton Solothurn
Gemeinde Buchegg 4586 Kyburg-Buchegg

Gestaltungsplan "Blumenhaus Buchegg"
mit Sonderbauvorschriften auf GB 149
4568 Kyburg-Buchegg

Situation 1:1000
Legende
Sonderbauvorschriften

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindevizepräsident:
V. Müller *V. Müller*

Vom Gemeinderat genehmigt
am: Di 02. Juli 2024

Vom Regierungsrat genehmigt mit
RRB Nr.: 2024/2024 am: 17. 07. 24

Der Staatschreiber
A. Müller

Publiziert im amtlichen Azeiger
vom: 18. 07. 2024

2. öffentliche Auflage
vom: Do 18. Juli 2024 bis: Mo 19. August 2024

gsj architekten ag
Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
Tel 032 624 50 50