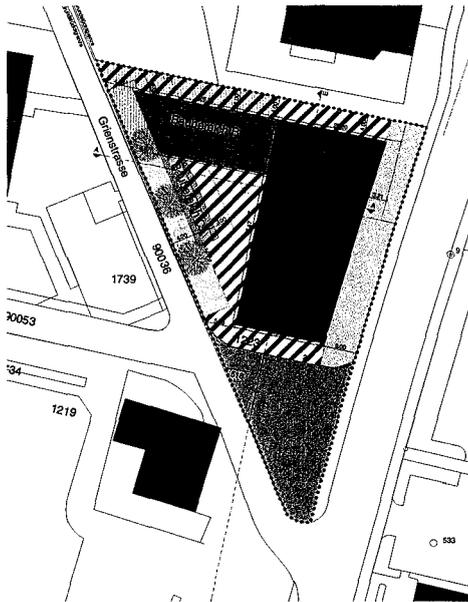


124 / 77



Einwohnergemeinde Büsserach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Dorfzentrum Nord“



Öffentliche Auflage vom 12.02.10 bis 16.03.10

Vom Gemeinderat Büsserach genehmigt mit Beschluss Nr. 120 vom 29.03.10

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1276 vom 6.7.2010

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 9.7.10

Landeigentümer: Parzellen GB-Nr. 1223 Wohnbaugenossen ~~AG~~ Langenberg, 4227 Büsserach
Parzellen GB-Nr. 1279 WJA Wohnen für Jung und Alt AG, 4719 Ramiswil
Parzellen GB-Nr. 90009 Kanton Solothurn

Architekt: ZWIMPFER PARTNER Architekten SIA, 4002 Basel

FF1AS1

ofos.f.d

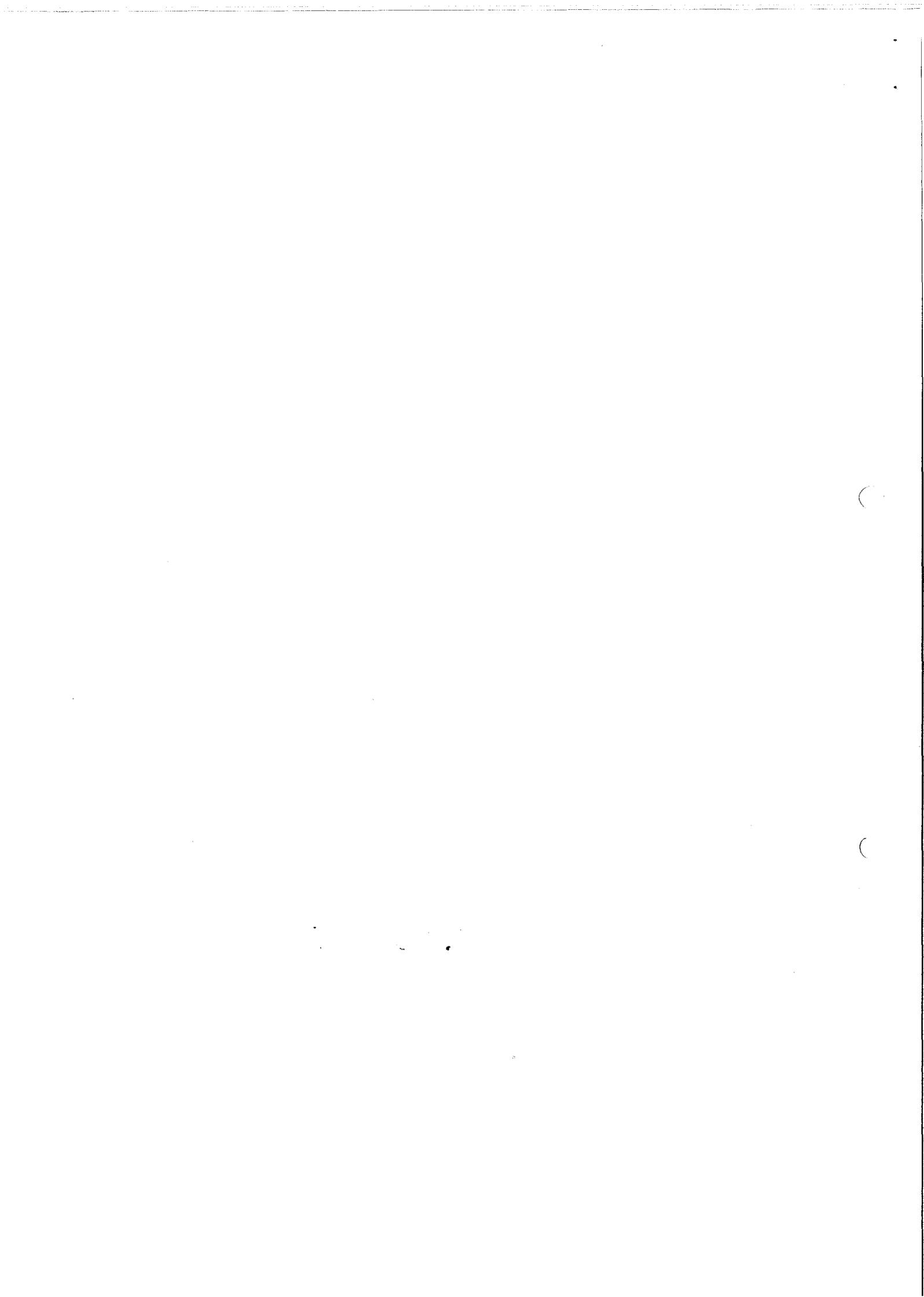
dfst

of.f.e fs

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Zweck	3
§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
§ 4 Nutzung	4
§ 5 Baubereiche	4
§ 6 Gestaltung	5
§ 7 Erschliessungskonzept	5
§ 8 Ober- und unterirdische Parkierung	5
§ 9 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	6
§ 10 Kehrrichtbeseitigung	6
§ 11 Lärmschutz	6
§ 12 Energie	6
§ 13 Grenz- und Gebäudeabstände	7
§ 14 Ausnahmen	7
§ 15 Inkrafttreten	7

Stand: 31. März 2010



§ 1 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Nord“ und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet und umfassen die Parzellen GB-Nr. 1223 und 1279.

§ 2 Zweck

1 Der Gestaltungsplan legt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept fest, das einen städtebaulichen Mehrwert bewirkt und eine architektonisch gute Lösung ermöglicht, indem es in Bezug auf Grösse und Dichte zwischen den südlich und nördlich angrenzenden Zonen vermittelt. Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen stellen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicher und ermöglichen eine wirtschaftliche Realisierung.

2 Der Gestaltungsplan regelt:

- Baubereiche für Hochbauten
- Geschosshöhe und Gebäudehöhen
- Nutzung und Dichte
- Erschliessung und Parkierung
- Aussenraumgestaltung

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Büsserach sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§ 4 Nutzung

1 Das bestehende Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil Breitenbachstrasse 25 sowie die Nebenbauten 25a werden rückgebaut. Ebenfalls wird das Gebäude Breitenbachstrasse 27 rückgebaut.

2 Im Baubereich A ist eine altersgerechte Wohnnutzung zugelassen. Im Sockelgeschoss sind auch nicht störende Dienstleistungen und Gewerbe möglich.



3 Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.78 inkl. Bonus für Gestaltungsplan 20%

Berechnung der Nutzungsziffer: Basis WG3 AZ = 0.75; Wohnen 0.60.

- AZ Sockelgeschoss: $0.75 \times 1.20 \times 1/3 = 0.30$

- AZ Erd- und 1. Obergeschoss: $0.60 \times 1.20 \times 2/3 = 0.48$

§ 5 Baubereiche

1 Die Baubereiche definieren die maximalen Ausdehnungen und möglichen Lagen der Gebäude.

2 Erker und Vordächer dürfen die Baulinien um max. 2.00 m überragen.

3 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende max. Geschossezahlen sowie Gebäudehöhen:

Baubereich A

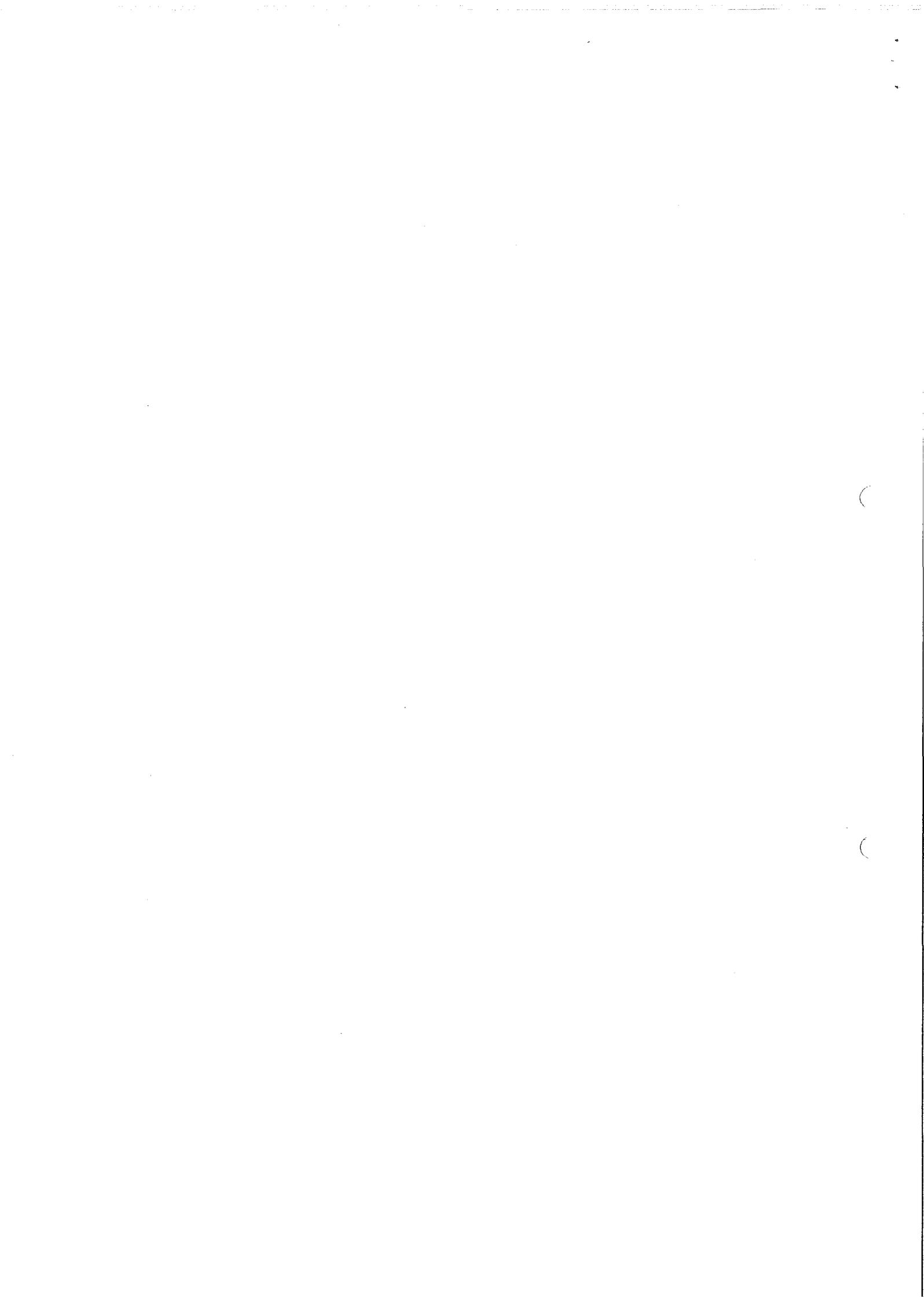
maximale Geschossezahl	3 Vollgeschosse + Attika
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Obere Begrenzung der Dachflächen	max. 12.00 m

Baubereich B

Geschossezahl	1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe	max. 3.50 m

Baubereich C

1 Vollgeschoss
Max. 3.50 m



4 Notwendige technische Aufbauten sowie energiespezifische Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen um höchstens 2.50 m, resp. das Attikageschoss um maximal 1.00 m überschreiten. Kamine sind von dieser Definition nicht betroffen.

§ 6 Gestaltung

1 Entgegen den Zonenvorschriften für die Dachgestaltung der Zone WG3 werden die Gebäude in den Baubereichen A, B und C mit Flachdach ausgeführt.

2 Im Baubereich A ist ein Attikageschoss zulässig.

§ 7 Erschliessungskonzept

1 Der Hauptzugang für Fussgänger für den Baubereich A erfolgt von der Breitenbachstrasse, ein sekundärer Zugang von der Grienstrasse.

2 Die Zufahrt zum oberirdischen Parkplatz oder zu den überdachten Abstellplätzen erfolgt über die Grienstrasse.

§ 8 Parkierung

1 Die definitive Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.

§ 9 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

1 Die Gestaltung der Freiflächen und die Bepflanzung sind im Umgebungsplan darzustellen. Dieser ist mit dem Baugesuch bei der Baubehörde einzureichen.

2 Die Autoabstellplätze entlang der Grienstrasse sind mit einem sickerfähigen Material zu erstellen.

3 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 25%. Nach Möglichkeit ist im Sinne der Wohnqualität eine GZ von 30% anzustreben.

4 Extensiv begrünte Dächer können bei der Berechnung der Grünflächenziffer angerechnet werden.

§ 10 Kehrichtbeseitigung

1 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 11 Lärmschutz

1 Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe II und III (aufgestuft) zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

§ 12 Energie

1 Die Gebäude sind auf den Minergie- bzw. einen vergleichbaren Standard auszulegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen energetischen Versorgung mit den umliegenden öffentlichen Gebäuden ist zu prüfen.

2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern sind unter der Voraussetzung einer aus Sicht des Orts- und Strassenbildes guten Lösung möglich.



§ 13 Grenz- und Gebäudeabstände

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

§ 14 Ausnahmen

1 Die Baukommission kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung, Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

