



Kantonaler Baulinienplan "Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse" und Gestaltungsplan Dorfstrasse mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2022/4041 vom 27. Juni 2022

Genehmigungsexemplar

Situation 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 28.07.2020	geprüft:	genehmigt:
04	19.01.2022	Anpassung Genehmigungsexemplar gemäss Beschwerde	fst	pej	ths	gezeichnet: mwy	Plan Nr.	21964 / 1
03	30.09.2021	Genehmigungsexemplar	fst	mwy	pej	Grösse: 60 x 84		
02	30.04.2021	Auflage	mwy	mwy	pej	user: fst		
01	20.10.2020	Vorprüfung / Mitwirkung	mwy	mwy	pej	gedruckt: 19.01.2022 15:00:02		

AV-Grundlage vom: wird wöchentlich aktualisiert CAD-File: M:Fulenbach\21964 Gestaltungsplan Dorfstrasse\21964_1.dgn

Biberist Tel. 032 671 22 22
 Burgdorf Tel. 034 420 16 20
 Grenschen Tel. 032 654 59 30
 Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 www.bsb-partner.ch

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

Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan (Kanton)

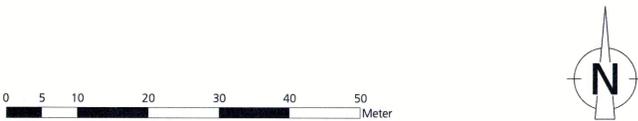
- Baulinie entlang Kantonsstrasse neu
- Baulinie entlang Kantonsstrasse aufgehoben

Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan (Gemeinde)

- Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Baubereich Hauptbauten, 2-geschossig
- Baubereich Nebenbauten, 1-geschossig
- Sitzplatzbereich / Wintergarten
- Vorplatzbereich
- Grünfläche
- Containerplatz / Wendeplatz / Besucherparkplatz
- Private Arealerschliessung
- Geplanter Baum (Lage und Anzahl richtungsweisend)

Orientierungsinhalt

- Baulinie entlang Kantonsstrasse bestehend
- Bushaltestelle Kantonsstrasse
- Fassadenlinie } gemäss Vorprojekt RD HAUS SWISS, April 2021
- Besucher Parkplatz }
- Erhaltenswertes Gebäude (gemäss RRB Nr. 644/2014)
- Sichtzone (nach § 50 KBV)



Gestaltungsplan:

Öffentliche Auflage vom 24. Mai bis 22. Juni 2021

Beschlossen vom Gemeinderat Fulenbach

Fulenbach, 18. Mai 2022

Der Gemeindepräsident:

C. Blum



Die Bereichsleiterin Administration:

E. Nülle

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022/4041 vom 27.6.2022

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 30-31 vom 5.8.2022

Der Staatschreiber:



A.F.

Kantonaler Baulinienplan:

Öffentliche Auflage vom 24. Mai bis 22. Juni 2021

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022/4041 vom 27.6.2022

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 30-31 vom 5.8.2022

Der Staatschreiber:



A.F.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «DORFSTRASSE»

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Fulenbach folgende, mit dem Gestaltungsplan «Dorfstrasse» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- Der Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine ins Orts- und Strassenbild integrierte Wohnüberbauung sowie deren zweckmässige Erschliessung.
- Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Vorprojekts (RD Haus Swiss, April 2021).

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Unterteilung

- Der Geltungsbereich ist durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnet.
- Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan (Masstab 1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht inkl. Anhang (Vorprojekt) sind orientierend.
- Der Geltungsbereich ist in folgende Bereiche unterteilt:
 - Baubereich Hauptbauten (A, B1 und B2)
 - Baubereich Nebenbauten
 - Sitzplatzbereich / Wintergarten
 - Vorplatzbereich
 - Grünfläche
 - Containerplatz / Wendeplatz / Besucherparkplatz
 - Private Arealerschliessung

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Fulenbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND GESTALTUNG

§ 4 Art der Nutzungen

- Im Baubereich Hauptbauten sind ausschliesslich Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen) zulässig.
- Im Baubereich Nebenbauten sind Garagen, überdachte Abstellplätze, Geräteschuppen und weitere den Hauptbauten in der Erscheinung untergeordnete Bauten mit selbstständigen Nebennutzflächen zulässig.
- Der Sitzplatzbereich / Wintergarten befindet sich im Erdgeschoss und darf bei den Hauptbauten B1 und B2 als Wintergarten oder als Sitzplatzbereich mit / ohne Sichtschutzwand ausgestaltet sein. Im Baubereich der Hauptbaute A darf der Bereich nur als Sitzplatzbereich mit einer Sichtschutzwand ausgestaltet werden.

- Die Grünflächen dienen dem privaten Zweck und sind von Bauten und Anlagen frei zu halten. Davon ausgenommen sind Nebenbauten wie Cheminéeanlagen, Kleintierställe, Spieltürme und natürliche Einfriedungen, sofern sie nicht höher als 1.5 m entlang der Dorf- und der Murgenthalerstrasse (gemäss § 49 Abs. 1 KBV) bzw. 2 m entlang den Grundstücksgrenzen sind (gemäss § 262 Abs. 3 EG ZGB).
- Der Vorplatzbereich dient als Zugang zu den Hauptbauten und Nebenbauten, als Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden der Überbauung, der Versickerung des unverschmutzten Regenwassers sowie als Abstellplatz für Fahrzeuge.
- Der Unterhalt des Vorplatzbereichs sowie der Grünflächen unterstehen den jeweiligen Grundeigentümern.
- Der Bereich Containerplatz / Wendeplatz / Besucherparkplatz dient als zentrale Sammelstelle für den Hauskehrer, für das Wenden von Fahrzeugen und Nebenbauten, als Aufenthaltsfläche für Besuchenden. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen Aussen abzuschirmen. Die Sichtzonen nach § 50 zur Kantonsstrassen sind einzuhalten.
- Die private Arealerschliessung stellt die arealinterne Erschliessung sicher und dient als Spielstrasse für die Anwohner (im Sinn von § 41 Abs. 2 KBV).

§ 5 Mass der Nutzung

- Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den zulässigen Geschosshöhen und der maximalen Gesamthöhe.
 - Für die Baubereiche gelten folgende Geschosshöhen:
 - Baubereich Hauptbauten A, B1 und B2: minimal / maximal 2 Vollgeschosse (Attikageschoss nicht zugelassen)
 - Baubereich Nebenbauten: maximal 1 Vollgeschoss
 - Die maximale Gesamthöhe beträgt für Hauptbauten 11 m und für die Nebenbauten 3 m.
 - Vorspringende Gebäudeteile sind nur in Richtung Vorplatzbereich zulässig und dürfen maximal 1.2 m über den Baubereich Hauptbauten hinausragen.
 - Für die Baubereiche A, B1 und B2 muss ein Untergeschoss erstellt werden.
 - Die Gesamtgebäudebreite im Baubereich B1 (für die Hauptbaute und für die Nebenbauten zusammen) beträgt höchstens 19.25 m. Sollte im Baubereich B1 die zulässige Gebäudebreite der Hauptbaute von 13.7 m nicht ausgeschöpft werden, erhöht sich die zulässige Gebäudebreite der beiden eingeschossigen Nebenbauten von total 5.55 m im entsprechenden Umfang (bis höchstens total 7.0 m).

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

- Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind dingliche Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Zeitgleich mit der Eingabe des Gestaltungsplans zur Genehmigung ist die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes vom Baubereich Nebenbauten in nordöstlicher Richtung sowie die Unterschreitung des minimalen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich Nebenbauten und Gebäulichkeiten in nordöstlicher Richtung durch ein Grenz- und Näherbaurecht zu regeln.
- Zwischen den eingeschossigen Nebenbauten B1 und B2 besteht ein Gebäudeabstand von mindestens 3.25 m.

§ 7 Architektur und Dachgestaltung

- Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht, dem dörflichen Charakter entspricht und sich ins bestehende Orts- und Strassenbild integriert.
- Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung sowie Materialisierung einheitlich zu gestalten.
- Für die Hautbauten müssen Falzziegel in den Farben naturrot, rotbraun, oder altpor verwendet werden.
- Auf den Hauptbauten sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zugelassen. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Längsseite der Hauptbauten. Im Baubereich Nebenbauten sind nur Bauten mit Flachdächer zugelassen. Im Baubereich Hauptbaute A sind keine Dachaufbauten zugelassen.
- Die Fenster im Baubereich A müssen in der Form eines stehenden Rechtecks mit Sprossenteilung gestaltet werden. Ebenfalls müssen die Storenkästen als Akzent ausgestaltet werden.
- Der Giebel des Baubereichs A muss zur Murgenthalerstrasse als Holzfassade ausgekleidet werden.

§ 8 Aussenraum

- Die Grünflächen sind als anrechenbare Grünflächen auszugestalten. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen, davon ausgenommen sind zugelassene Nebenbauten und natürliche Einfriedungen.
- An dem im Gestaltungsplan bezeichneten Ort (Lage richtungsweisend) ist als Eingangstor zur Ortsbildschutzzone ein oder mehrere einheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem minimalen Brusthöhendurchmesser von 8 cm mit einem Mindestabstand von 3 m zur Kantonsstrasse zu pflanzen. Die genaue Lage und die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren verbindlich geregelt.
- Zeitgleich mit der Baugesuchseingabe muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.
- Der Vorplatzbereich ist bezüglich Belag möglichst einheitlich zu gestalten und sowohl nördlich als auch südlich der privaten Arealerschliessung jeweils mit mindestens 20 % bepflanzter Überdeckung auszugestalten.

III. ETAPPIERUNG

§ 9 Etappierung

- Eine zweite Realisierungsetappe ist nur für Hauptbauten im Baubereich B1 inklusive den dazugehörigen Nebenbauten, dem Vorplatzbereich und der Grünfläche zulässig.

IV. ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung und Parkierung

- Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt ab der Murgenthalerstrasse.
- Für Besucher der Überbauung sind Abstellplätze im Bereich Containerplatz / Wendeplatz / Besucherparkplätze festgelegt.
- Der Unterhalt und die Haftung der privaten Arealerschliessung wie auch des Containerplatzes / Wendeplatz / Besucherplatz unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern.

V. UMWELT

§ 11 Energie

- Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.
- Dachflächen sind, wenn immer möglich für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Davon ausgenommen ist die Dachfläche im Baubereich der Hauptbaute A mit Ausrichtung zur Dorfstrasse. Solaranlagen haben sich unauffällig in die Dachlandschaft zu integrieren und sollen so ausgeblendet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden.
- Alle Nebenbauten sind von Beginn mit geeigneten Massnahmen für Elektroladestationen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte).

§ 12 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- Für die Entwässerung des Meteorwassers gilt gemäss rechtsgültigem GEP der Gemeinde Fulenbach (RRB Nr. 2138 vom 18. Dezember 2007) eine Versickerungsprüfungspflicht
- Unverschmutztes Regenwasser vom Vorplatzbereich, dem Containerparkplatz / Wendeplatz / Besucherparkplatz sowie der Dachflächen ist nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Dabei ist das Regenwasser über die Schulter oder diffus über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Das Dachwasser darf nur mit einer Belastungsklasse «gering» gemäss VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» unterirdisch versickert werden. Ist eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, ist dies im Baubewilligungsverfahren darzulegen.
- Das Regenwasser der privaten Arealerschliessung ist nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Dabei ist das Regenwasser über die Strasse selber oder mithilfe von Bauten versickern zu lassen.

§ 13 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- Für die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Fulenbach (RRB Nr. 1888 vom 03. November 2014).
- Die notwendigen Löschwasserleitungen inkl. Hydranten sind gemäss Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und aufzuzeigen.

§ 14 Lärm

- Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 15 Ausnahmen

- Die Baubehörde der Gemeinde Fulenbach kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngygieneischen oder funktionalen Lösung unwesentliche Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen im Baubewilligungsverfahren zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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