

AUFLAGE: 4. MAI 1979 – 2. JUNI 1979

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM: 19. NOVEMBER 1979

DER AMMANN:



DER GEMEINDESCHREIBER:



GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT LAUT RRB NR. 407

AM: 23. Jan. 1980

DER STAATSSCHREIBER:



ZENTRUMSPLANUNG HAEGENDORF

SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM GESTALTUNGSPLAN KERNZONE 1. ETAPPE

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT JAKOB SCHILLING DIPL. ARCH. ETH. SIA. BSA
THOMAS BOGA DIPL. ARCH. ETH. SIA
STEINSTRASSE 65 8003 ZÜRICH

SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM GESTALTUNGSPLAN
KERNZONE 1.ETAPPE

Die Einwohnergemeinde Hägendorf erlässt, gestützt auf Art. 3 und 10. des Baureglementes, die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften

1. ZWECK

1.

Die Einwohnergemeinde Hägendorf legt die bauliche Entwicklung und die Erhaltung des Ort-bildes in der Kernzone, 1.Etappe, durch einen öffentlichen Gestaltungsplan fest.

2.UMFANG UND GELTUNGSBEREICH

1.

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen GB No 653, 1320, 1396, 1202, 1203, 1531, 1345, 655, 1330, 1377, 1502, 1727 und Teile der Parzelle No 1302 sowie die Eigasse und die öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den genannten Parzellen.

2.

Die speziellen Bauvorschriften gelten für Neu- und Umbauten, die Erschliessung und die Um-gebungsgestaltung im Gebiet des öffentlichen Gestaltungsplanes.

3.

Der öffentliche Gestaltungsplan wird ergänzt durch

-das Richtmodell

-den Uebersichtsplan

-den Erschliessungsplan alle im Massstab 1:500.

3. UEBERBAUUNG

1.

Die im Plan festgelegten überbauten Grundflächen (ÜBF) dürfen, mit Ausnahme der Dach-vorsprünge, die Gestaltungsbaulinie nicht überschreiten.

2.

Die im Plan festgelegten überbauten Flächen (Bruttonutzflächen) dürfen nicht überschritten werden.

4. GESCHOSSZAHL

1.

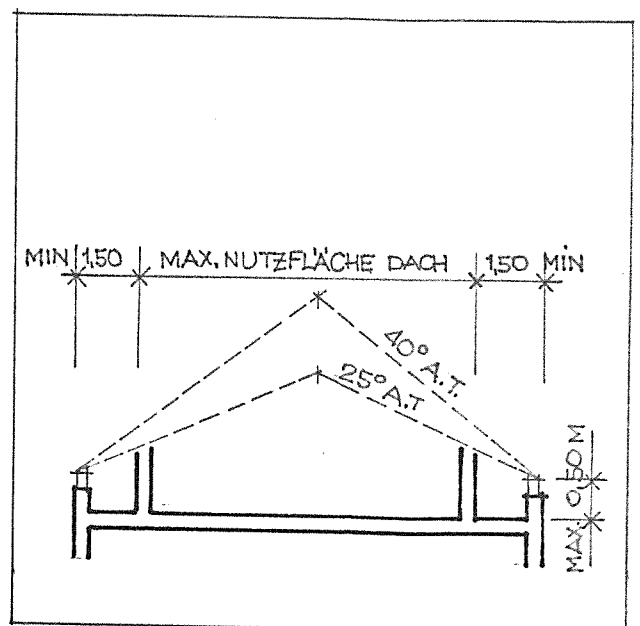
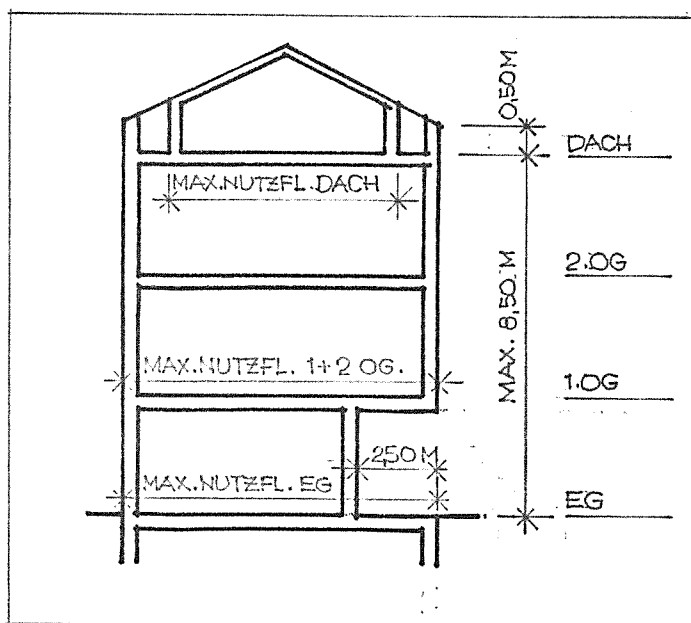
Der Gestaltungsplan regelt verbindlich die Geschosszahl. Für die Bemessung gilt § 17 des kant. Baureglementes.

2.

Für die Gebäudehöhen gilt § 18 des kant. Baureglementes mit folgender Verschärfung:

Gebäudehöhe max. 9,00 m

davon Kniestock max. 0,50 m.



5. ABBRUCH, UMBAU, RENOVATION

1.

Es dürfen nur die An- und Nebenbauten auf den Parzellen Nr. 1345 und 1502 sowie die Baute auf Parzelle Nr. 1203 abgebrochen werden.

2.

Bestehende, im Plan grau eingetragene Gebäude, können im Rahmen der bestehenden Gebäudeumrisse renoviert oder umgebaut werden. Die Bauten auf den Parzellen Nr. 1202, 1396 und 1345 haben dabei in der äusseren Gestaltung dem ursprünglichen Zustand zu entsprechen. Die Baukommission kann im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften und nach Begutachtung durch einen Fachexperten Ausnahmen gestatten, sofern damit eine wesentliche Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann.

3.

Bei Renovation oder Umbau des Hauptbaues auf Parzelle Nr. 1345 muss die Glasfront der Schaufenster mindestens leibungsbündig zurückversetzt werden. Für das Vordach gilt Art. 10.2.

4.

Für die Parzellen Nr. 1502 und 1727 wird auf Art. 12, Abs. 5 und 6 verwiesen.

6. AUSNUETZUNGSZIFFER

Die maximale Ausnützungsziffer ergibt sich aus der im Plan eingetragenen überbauten Grundfläche und der Geschosszahl.

7. GEBAEUDEABSTAENDE

1.

Die Gebäudeabstände sind gemäss Gestaltungsplan einzuhalten.

Alle Bauvorhaben, bei denen die gesetzlichen Bauabstände unterschritten werden, sind der Solothurnischen Gebäudeversicherung zur Genehmigung zu unterbreiten, welche im Einzelfall die brandschutztechnischen Massnahmen anordnet.

2.

Die beiden Fassaden zwischen Block A und B sowie zwischen den Bauten auf den Parzellen Nr. 1202 und 1203 sind als Brandmauern auszubilden und es dürfen keine Dachvorsprünge aus brennbarem Material erstellt werden.

3.

Alle Bauvorhaben, bei denen die gesetzlichen Mindestgebäudeabstände exklusiv Mehrlängenzuschlag unterschritten werden, dürfen nicht ausschliesslich oder hauptsächlich Fenster aufweisen, die an durch Näherbauten beschatteten Fassaden liegen.

8. DAECHER

1.

Es sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleichmässiger Dachneigung von 25° - 40° a.T. zulässig. Von dieser Beschränkung ist das Gemeindehaus ausgenommen, dessen Dach formal wie in bezug auf zu verwendende Materialien frei gestaltet werden kann.

2.

Pultdächer können für An- und Nebenbauten gestattet werden.

3.

Die Dachfläche des Werkhofes ist teilweise zu begrünen und zugänglich zu machen.

4.

Der Erweiterungsbau auf Parzelle Nr. 1502 wird mit Flachdach gestattet. Die Dachfläche ist zu begrünen.

5.

Die Ausbildung der Dachabschlüsse soll sich im Rahmen feuerpolizeilicher Vorschriften an den historischen Vorbildern orientieren und der baulichen Eigenart entsprechen.

6.

Dachaufbauten können ausnahmsweise in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen bewilligt werden. Sie müssen in Form, Grösse, Farbgebung und Material dem Dach angepasst sein.

7.

Einzelne Dacheinschnitte mit einer Höchstlänge von 3,00 m sind erlaubt. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen. Zwischen zwei Dacheinschnitten muss die Dachschräge mit mindestens vier Ziegelbreiten durchlaufen.

8.

Einzelne liegende Dachfenster können bis zu einer Sparrenbreite von max. 0,80 m bewilligt werden.

9.

Liftaufbauten und Lüftungsschächte dürfen über Dach nicht in Erscheinung treten.

9. AUSSENMAUERN, OEFFNUNGEN

1.

Aussenmauern dürfen nur mit Verputz, allenfalls kombiniert mit Sichtbeton (putzbündig), erstellt werden. Elementbauweise, Sichtbacksteinmauerwerk, Metall-, Holz-, Eternitverkleidungen u.ä. sind nicht erlaubt. Neubau und Renovation von Bauten mit sichtbarem Fachwerk in Holz ist zulässig.

2.

Grobe, auffallende oder ortsfremde Farben und Putzstrukturen sind nicht gestattet.

3.

Der Flächenanteil der Fassadenöffnungen darf nicht mehr als ca. 25 % der Fassadenfläche ausmachen. Ein monotoner Rhythmus, bandartige Wirkung der Oeffnungen, ist zu vermeiden.

10. BALKONE, VORDAECHER, ANBAUTEN

1.

Aus der Fassadenflucht springende Balkone sind nicht erlaubt.

2.

Vordächer sind nur über Geschäfts- und Hauseingängen zulässig.

3.

Eingeschossige An- und Nebenbauten, auch wenn sie im Gestaltungsplan nicht vorgesehen sind, können bis zu 10 % der überbauten Fläche der Hauptbaute erstellt werden. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit Schrägdach auszuführen und dürfen nicht für Wohnzwecke benützt werden.

11. MATERIALIEN, FARBGEBUNG

1.

Das im Anhang beigeheftete Verzeichnis der zu verwendenden Materialien, Farben, u.a. soll bei angemessener Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild gewährleisten; es ist integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

2.

Die zu verwendenden Materialien, Farben, u.a. sind zusammen mit dem Baugesuch zur Bewilligung einzureichen.

12. NUTZUNG

1.

Im Planungsgebiet sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die bestehenden Nutzungen auf den Parzellen Nr. 1345, 1502, 1727, 1202 und 1330 bleiben weiterhin möglich.

2.

Im Erdgeschoss, mit Ausnahme von Einfamilienhäusern und Atelierwohnungen, dürfen keine Wohnungen erstellt werden. In den übrigen Geschossen sind Wohnungen, Büro- und Praxisräume im Rahmen von Abs. 1 hievord zugelassen.

3.

Alle Bauten, mit Ausnahme der Raiffeisenbank und der Einfamilienhäuser, welche im Dorfplatzbereich neu erstellt werden, sind im Erdgeschoss auf der Längsseite gegen den Dorfplatz mit Arkaden von mind. 2,50 m Tiefe zu versehen.

4.

Die Neunutzung des Werkhofes wird durch die Gemeindeversammlung bestimmt. Der Gemeinderat wird, gleichzeitig mit der Planung des Gemeindehauses, entsprechende Vorschläge ausarbeiten lassen.

5.

Der Eigentümer von Parzelle Nr. 1502 hat spätestens mit der Realisierung des Erweiterungsbaues westlich vom bestehenden Hauptbau auch den Ladenaufbau in der Eigasse zu erstellen.

6.

Der Wohnteil des bestehenden Hauptbaues auf Parzelle Nr. 1727 kann mit einem Satteldach versehen werden. Die Fusspfetten sind auf der Ostseite auf eine Kniewand von 0,50 m, auf der Westseite auf eine Aussenwand von 2,10 m Höhe zu setzen.

13. ERSCHLIESSUNG

1.

Grundsätzlich sind der Dorfplatz und die Eigasse im Dorfplatzbereich für Fussgänger reserviert. Sie sind, wie auch die übrigen Plätze, Trottoirs und Fussgängerwege, zu pflästern. Die Eigasse ist im Bereich des Dorfplatzes niveaugleich mit dem Platz auszuführen.

2.

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen und der Verkehrsführung ist verbindlich. Die vorgeschriebenen Strassenbreiten sowie die Anzahl der Abstellplätze für

Autos dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige Änderungen in der Führung der Wege und Zufahrten können durch die Baukommission im Einvernehmen mit den Grundeigentümern und den betroffenen Nachbarn bewilligt werden, sofern dadurch eine Verbesserung des Verkehrsablaufes erzielt wird.

3.

Die oberirdischen öffentlichen Parkplätze dürfen nicht fest vermietet werden. Die peripheren Parkplätze sind mit Gitterrasensteinen zu erstellen.

4.

Die Decke der Einstellhalle unter dem Dorfplatz ist so zu konstruieren, dass sie durch Lastwagen (Feuerwehr, Notfälle) befahren werden kann. Die Tiefgarage ist durch zwei Treppen direkt mit dem Dorfplatz zu verbinden.

5.

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 1203 und 1202 haben die ihnen vom Gesetz vorgeschriebenen Parkplätze, soweit sie nicht auf eigenem Areal verwirklicht werden können, durch entsprechende Kostenbeteiligung auf den Parzellen Nr. 1377 und 1330 zu realisieren.

6.

Für Mopeds, Kinderwagen und Velos sind der Grösse des Bauvorhabens entsprechende Abstellflächen sicherzustellen, wobei die Anordnung der Verkehrsführung anzupassen ist.

14. UMGEBUNGSGESTALTUNG

1.

Der Baumbestand im Gebiet ist zu wahren. Bei den Parkplätzen sollen neue Bäume in Reihe gepflanzt werden. Die Durchgrünung erfolgt im übrigen mit hochstämmigen Bäumen, in Gruppen gepflanzt.

2.

Der Plan für die jeweilige Gestaltung der Freiflächen ist mit der Baueingabe einzureichen und unterliegt der Genehmigung der Baukommission. Auf die Gegebenheiten der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen.

3.

Auf dem Dorfplatz sieht der Gestaltungsplan vorerst nur einen Brunnen vor. Ein Plan mit der detaillierten und definitiven Platzgestaltung (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Bepflanzung, etc.) ist auszuarbeiten, sobald mind. vier Bauvolumen im Dorfplatzbereich erstellt sind.

4.

Im Planungsgebiet ist mindestens ein Spielplatz für Kleinkinder in genügender Grösse vorzusehen.

5.

In der ganzen Planungszone sind formal einheitlich gestaltete Hinweistafeln anzubringen, sobald die Dorfplatzgestaltung ausgearbeitet wird.

6.

Die Oberfläche der Eigasse im Dorfplatzbereich ist gegenüber dem Platzbelag durch Strukturwechsel oder Farbänderung abzugrenzen.

7.

Für die geometrische Struktur des Dorfplatzbelages gilt die Schemazeichnung im Anhang.

15. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN

1.

Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann die Erstellung gemeinschaftlicher Anlagen verlangen.

2.

Der Gemeinderat fördert den Einbau von zentralen Heizanlagen sowie Gas- und Elektroheizungsanlagen. Diese sollen so angelegt sein, dass sie mit zunehmendem Ausbau des Zentrums erweitert werden können. Der Standort ist so zu wählen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen.

3.

Alle Eigentümer haben sich gegenseitig Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon, Gas, Fernsehen, etc. zu gewähren.

4.

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Die notwendigen Containerstandplätze sind bei der Planung der einzelnen Bauten anzugeben.

5.

Aussenreklame und Beschriftungen auf Fassaden sind bewilligungspflichtig.

16. FACHBERATUNG

1.

Grundsätzlich unterliegt die Gestaltung der Bauvolumen, der Fassaden und der Umgebung strengen ästhetischen Anforderungen. Die Baukommission ist befugt, kleinere Änderungen und Ausnahmen in speziellen Fällen im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen zu gestatten, sofern daraus keine Nachteile für Dritte entstehen und eine Verbesserung gegenüber dem Gestaltungsplan erzielt wird.

2.

In jedem Fall eines Bauvorhabens wird Bauherren und Architekten empfohlen, von Anfang an zwecks Abklärung aller Fragen mit der Baukommission zusammenzuarbeiten. Die Baukommission hat einen Fachberater beizuziehen. Sie ist berechtigt, die entstehenden Kosten ganz oder teilweise dem Bauherrn zu verrechnen.

17. ALLGEMEINES

1.

Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1203 und 1202 haben sich bereit erklärt, innert angemessener Frist den Verlauf der Grundstücksgrenzen grundbuchamtlich zu bereinigen.

2.

Bei allen Projektierungsarbeiten ist auf Bedürfnisse von Behinderten besonders Rücksicht zu nehmen.

3.

Der Gestaltungsplan und diese speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

4.

Wo diese speziellen Bauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde, das kant. Baugesetz und das kant. Baureglement.

5.

Alle dem Gestaltungsplan und diesen speziellen Bauvorschriften widersprechenden Bestimmungen der Gemeinde gelten als aufgehoben.

VERZEICHNIS DER ZU VERWENDENDEN MATERIALIEN, FARBEN, U.A.

1. Verputz Kalkputz fein, mit Kelle oder Talosche abgezogen.
Fertigputze aus Kunststoff möglich.
2. Putzfarben In der Regel natürliche Putztöne wie kalkweiss, hellgelb, hellbeige, etc. Andere Farben sind im Einvernehmen mit der Baukommission festzulegen.
3. Oeffnungsgewände Verputz. Natur- oder Kunststein, unpoliert.
4. Fenster und Fensterrahmen Holz, naturbehandelt oder gestrichen.
Farbtöne: weiss, grau-weiss, braun, braunrot. Metall, einbrenn-lackiert oder gestrichen. Farbtöne analog Holz.
5. Schaufenster Grossflächige Fronten müssen dem Rhythmus der übrigen Fassaden entsprechen.
6. Rolladen oder Lamellenstoren Farbgebung wie Fenster.
7. Holzwerk Naturbehandelt oder gestrichen. Farbton analog Fenster.
8. Ort- und Traufabschlüsse Naturbehandelt oder gestrichen. Farbton analog Fenster.
9. Dachrinnen Kupfer oder Metall gestrichen. Farbton: braun, braunrot, ziegelbraun.
10. Dachziegel Alte hand- oder maschinengefertigte Biberschwanzziegel, neue Biberschwanz, Falzziegel. Farbe: rot und braun engobiert.
11. Stützmauern Sichtbeton mit Bretterschalung, vertikal oder horizontal. Gemauert und verputzt, mit Abdeckung.
12. Wege, Plätze Pflasterung mit einheitlicher Struktur.
13. Weitere Materialien sind nur bei Wahrung der Einheitlichkeit zugelassen.
14. Geometrische Struktur des Dorfplatzes. Schemazeichnung:

