



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. Juli 1983

Nr. 2122

Hägendorf : Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung :

I.

Der vorliegende Gestaltungsplan und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften legen die freizuhaltenden Fahrbereiche, Fusswege, Baulinien, die öffentlichen Parkierungen usw. fest.

Die öffentliche Planaufgabe des Gestaltungsplanes Zentrum Oberdorf mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 2. Juli bis 1. August 1982. Während der gesetzlichen Frist ging die Einsprache von Herrn Max Rötheli, Allerheiligenstrasse 97, Hägendorf, ein. Gegen den ablehnenden Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 25. Oktober 1982, eröffnet am 19. November 1982, erhob Herr Max Rötheli gemäss der Rechtsmittelbelehrung der Gemeinde mit Schreiben vom 23. November 1982 Beschwerde beim Bau-Departement.

Der Beschwerdeführer stellt den folgenden Antrag :

"Ich verlange, dass mein Grundstück GB Hägendorf Nr. 633 aufgrund der vorstehenden Begründung aus dem Gestaltungsplan Oberdorf gestrichen wird und mein Grundstück so belassen wird, wie es sich heute darstellt."

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Für den Inhalt der Beschwerde und der Vernehmlassung der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

II.

1. Die Beschwerde ist als eine solche nach § 17 Baugesetz (BauG) zu qualifizieren, welche in den Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates fällt. Entgegen der Rechtsmittelbelehrung durch die Gemeinde ist zur Behandlung der Beschwerde der Regierungsrat und nicht das Bau-Departement zuständig.
 2. Der Beschwerdeführer ist als betroffener Grundeigentümer zur Beschwerde legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurde, ist darauf einzutreten.
 3. Der Gestaltungsplan sieht unter anderem auf dem Grundstück (GB Hägendorf Nr. 633) des Beschwerdeführers ein öffentliches Parkfeld mit 5 Parkplätzen vor. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, dass dadurch bezüglich seines Grundstückes eine Eigentumsbeschränkung bewirkt werde, die nur durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt werden könne. Neben der Entwertung des Grundstückes hätten die Parkplätze auch eine Zunahme von Immissionen zur Folge, was umso schwerer wiege, als das Grundstück bereits auf drei Seiten von Strassen umgeben sei.
- Der Beschwerdeführer verkennt bei seiner Argumentation, dass sich seine Liegenschaft nach dem geltenden Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten befindet. Diese Zone stellt das planerische Instrument für die Realisierung von dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten

und Anlagen dar. Dass es sich bei den geplanten Parkplätzen um eine öffentliche Anlage handelt und dass sie dem öffentlichen Interesse dienen, ist unbestritten. Es ist auch eindeutig, dass in einer Zone für öffentliche Bauten das öffentliche Interesse an der Realisierung von Anlagen in der Art der geplanten gegenüber dem privaten Interesse des Grundeigentümers überwiegt. In diesem Sinne wurde diese Interessenabwägung mit der Aufnahme der Liegenschaft in die Zone für öffentliche Bauten bereits präjudiziert. Es kommt hinzu, dass im Zentrum Oberdorf durch die Kirche einerseits und durch das Schulhaus (Versammlungslokal) andererseits ein grosses Bedürfnis nach mehr Parkplätzen besteht.

Bezüglich der geltend gemachten Immissionszunahme ist festzustellen, dass das Wohnhaus direkt an der Allerheiligenstrasse und an der Zufahrt zur Kirche liegt, währenddem die geplanten fünf Parkplätze in einiger Entfernung vom Wohnhaus und gegenüber bereits bestehenden Parkplätzen zu liegen kommen. Damit kann nicht von einer nennenswerten Immissionszunahme oder gar von einer unverhältnismässigen Beeinträchtigung der Wohnqualität gesprochen werden.

4. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, es wäre der Kirchgemeinde als Verursacherin eher zuzumuten, das Land für die notwendigen Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Es sind nicht Parkplätze für die Kirchenbesucher allein, sondern öffentliche, jedermann zur Verfügung stehende Parkplätze geplant. Diese werden insbesondere von den Besuchern der Versammlungen im Schulhaus benützt. Im übrigen blieben die glaubwürdigen Ausführungen der Gemeindevertreter anlässlich des Augenscheins, wonach die auf dem Areal der Kirchgemeinde bestehenden und neu geplanten (zwanzig) Parkplätze deren Bedürfnisse mehr als abdecken, vom Beschwerdeführer unbestritten.

5. Der Beschwerdeführer macht schliesslich eine Verletzung von Art. 4 BV geltend, indem er sich auf eine rechtsungleiche Behandlung gegenüber dem Grundeigentümer Glutz beruft, auf dessen Grundstück entgegen der ursprünglichen Planung keine Parkplätze mehr vorgesehen würden.

Auch dieser Einwand geht fehl. Während sich das Grundstück des Beschwerdeführers in der Zone für öffentliche Bauten befindet, liegt das Grundstück Glutz in der Wohnzone. Die Anwendung des Rechtsgleichheitsprinzips, dem im Rahmen der Raumplanung aber nur eine stark abgeschwächte Bedeutung zukommt, würde hier geradezu gebieten, dass die beiden Grundstücke nach Massgabe ihrer Ungleichheit ungleich behandelt werden.

6. Sämtliche Einwände des Beschwerdeführers erweisen sich damit als unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Gemäss dem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 200.- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist zu verrechnen.
7. Nachdem die Beschwerde abzuweisen ist, steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften nichts mehr im Wege.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen :

1. Der Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Hägendorf werden genehmigt.

2. Die Beschwerde von Herrn Max Rötheli, Hägendorf, wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 200.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss gleicher Höhe verrechnet.

3. Bestehende Pläne und Vorschriften verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen.

Max Rötheli, Hägendorf

Kostenvorschuss : Fr. 200.--
Verfahrenskosten
inkl. Entscheidgebühr : Fr. 200.-- von Kto. 119.650 auf
Kto. 2000-431.00
--- umbuchen

Einwohnergemeinde Hägendorf

Genehmigungsgebühr : Fr. 300.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten : Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00
Fr. 318.-- zahlbar innert 30 Tagen

(Staatskanzlei Nr. 168)ES

Der Staatsschreiber :

Dr. Max Geyger

Bau-Departement MK/S, mit Akten (2)

Departementssekretär und Bau-Departement br (2)

Rechtsdienst Bau-Departement (4)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten, 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kreisbauamt II, 4600 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (5)

Sekretariat der Katasterschatzung

Ammannamt der EG, 4614 Hägendorf, mit der Bitte um Zustellung eines auf Leinwand aufgezogenen Planes/ mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN mit 2 gen. Plänen und Sonderbauvorschriften

Bauverwaltung der EG, 4614 Hägendorf, mit 2 gen. Plänen und Sonderbauvorschriften

Herrn Max Rötheli, Allerheiligenstr. 97, 4614 Hägendorf/
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation :

Der Gestaltungsplan "Zentrum Oberdorf" der
Einwohnergemeinde Hägendorf wird genehmigt.

Regional-, Orts-, Quartierplanungen, touristische Gesamt- und
Detailplanungen, Architektur, Quartier- und Kernsanierungen,

8008 Zürich
Seegartenstrasse 12
Telefon 01 47 38 80

Zweigstelle:
4600 Olten
Baslerstrasse 37
Telefon 062 21 26 89

GEMEINDE HAEGENDORF

KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN

ZENTRUM OBERDORF

Mai 1983

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. ERLASS

§ 1 Gestützt auf §§ 44 und 45 des kantonalen Baugesetzes vom
3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Hägendorf
für den Bereich des Gestaltungsplanes Oberdorf die nach-
folgenden Sonderbauvorschriften.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Zweck

¹ Das Oberdorf bildet mit dem Pfarrheim, dem Pfarrhaus, Schul-
haus, dem Kindergarten, der Kirche und dem angrenzenden Fried-
hof ein öffentliches Zentrum. Der Charakter soll erhalten
bleiben, der Fussgänger hat Vorrang, und die Parkierung ist
zu ordnen.

² Der ganze Strassenraum, Allerheiligenstrasse - Nellenweg /
Sandgrube ausgenommen, soll als gestaltete Strasse mit dem
offiziellen Signal "Wohnstrasse" versehen werden.

§ 3 Verhältnis zum bestehenden Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

§ 4 Verbindlichkeit der Sonderbauvorschriften

¹Der Gestaltungsplan und diese Vorschriften sind für die folgenden Bereiche verbindlich:

Erschliessungssystem, Fahrbereich und Parkierung, ergänzende Vorschriften, Aussenraumgestaltung (Baulinien, Belagswechsel, Bäume, Bepflanzung, Höhenkoten usw.)

²Bei den in der Planlegende unter Richtplanelemente aufgeführten Punkten sind Abweichungen zugelassen, sofern der Zweck und die Funktion des Gestaltungsplanes gewährleistet bleiben.

³Vor der Ausführung von Elementen, die durch diese Sonderbauvorschriften geregelt werden, sind der Gemeinde die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen zukommen zu lassen.

§ 5 Ausnahmen / Fachberatung

¹Grundsätzlich 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.

²In jedem Fall eines Bauvorhabens wird Bauherren und Architekten empfohlen, von Anfang an zwecks Abklärung aller Fragen mit der Baukommission zusammenzuarbeiten. Die Baukom-

mission kann einen Fachberater beiziehen. Sie ist berechtigt, die entstandenen Kosten ganz oder teilweise dem Bauherrn zu verrechnen.

C. ERSCHLIESSUNGSSYSTEM / PARKIERUNG

§ 6 Der in § 2, Abs. 2 beschriebene Strassenraum ist nach Art. 43 der Strassensignalisations-Verordnung als "Wohnstrasse" auszubauen.

§ 7 ¹Bei den Grundstücken mit der Signatur "Privater Vorplatzbereich" sind innerhalb dieser Bereiche mindestens 2 Besucherparkplätze vorzusehen.

²Der Schulhausplatz, Parzelle Nr. 1495, ist nur ausserhalb der Schulzeiten für eine öffentliche Parkierung geöffnet. Die Parkplätze sind derart anzuordnen, dass die Fusswegverbindung von Osten nach Westen gewährleistet bleibt und die Bedürfnisse der Schule nicht beeinträchtigt werden.

³Die Zufahrten in die südlichen Grundstücksteile der Parzellen Nr. 591, 1313, 595, 596 sowie zur Parzelle Nr. 1699 sind freizuhalten, allfällig notwendige Durchfahrtsrechte zu gewähren.

§ 8 Die im Plan aufgezeigten Fahrbereiche sind verbindlich.

D. ERGAENZENDE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ¹Auf allen nicht einer öffentlichen Nutzung zugeteilten Parzellen sind 3 Geschosse zugelassen.

²Für die Parzelle Nr. 594 beträgt die Ausnützungsziffer innerhalb des Gestaltungsplan-Geltungsbereiches 0,45. Für alle anderen Parzellen kommt keine Ausnützungsziffer zur Anwendung.

§ 10 ¹Die unten aufgeführten Gebäudehöhen, Dachneigungen und Dachvorsprünge der bestehenden Hauptbauten sind bei Um- und Neubauten wieder einzuhalten:

Parzellen-Nr. 591 / Haus Nr. 93	längs Kirchrain
Parzellen-Nr. 1313 / Haus Nr. 92	längs Kirchrain
Parzellen-Nr. 595 / Haus Nr. 90	längs Kirchrain
Parzellen-Nr. 596 / Haus Nr. 178	längs Kirchrain
Parzellen-Nr. 597 / Haus Nr. 363	längs Kirchrain
Parzellen-Nr. 1244 / Haus nr. 98	allseitig
Parzellen-Nr. 633 / Haus Nr. 97	nordseitig

Abweichungen bis 30 cm werden toleriert.

²Die übrigen talseitigen Gebäudehöhen betragen maximal 8.00 m.

³Auf Parzelle Nr. 594 innerhalb des Gestaltungsplan- Geltungsbereiches beträgt die Gebäudehöhe nordseitig 5.50 m.

§ 11 ¹Neubauten haben sich in der Hauptfirstrichtung, der Dachneigung und der Dachart in die bestehende Bebauung einzupassen.

²Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer von 35 - 45° Neigung mit Ziegeleindeckung gestattet. Bei Anbauten sind Pultdächer zugelassen, sofern sich das Dach mit seiner höchsten Seite, auf seine ganze Länge an die Fassade der Hauptbaute anlehnt.

³Für die Pausenhalle auf Parzellen-Nr. 1495 ist ein Flachdach zugelassen.

⁴Die Ausbildung der Dachabschlüsse soll sich im Rahmen feuerpolizeilicher Vorschriften an den historischen Vorbildern orientieren und der baulichen Eigenart entsprechen.

⁵Dachaufbauten im Rahmen von § 64 des Kant. Baureglementes können ausnahmsweise in Form von Schleppgauben und Giebel-lukarnen bewilligt werden. Sie müssen in Form, Grösse, Farbgebung und Material dem Dach angepasst sein.

⁶Einzelne Dacheinschnitte auf Süd- und Westseiten bei Gebäudehauptseiten mit einer Höchstlänge von 3.00 m sind erlaubt. Die Gesamtfläche aller Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen. Zwischen zwei Dacheinschnitten muss die Dachschräge mindestens 1,5 m breit durchlaufen.

⁷Einzelne liegende Dachfenster können bis zu einer Breite von maximal 0,80 m bewilligt werden.

⁸Liftaufbauten und Lüftungsschächte dürfen über Dach nicht in Erscheinung treten.

§ 12 ¹Alle Bauvorhaben, bei denen die gesetzlichen Mindestgebäudeabstände unterschritten werden, sind der solothurnischen Gebäudeversicherung, welche im Einzelfall die brandschutztechnischen Massnahmen anordnet, zur Genehmigung zu unterbreiten.

²Die beiden Fassaden zwischen Gebäude Nr. 178 / Parzellen-Nr. 596 und Gebäude Nr. 90 / Parzellen-Nr. 595 sind bei einem Ausbau der entsprechenden Gebäudeteile als Brandmauern auszubilden, und es dürfen keine Dachvorsprünge aus brennbarem Material erstellt werden.

³Bei Bauvorhaben, die die gesetzlichen Mindestgebäudeabstände exklusiv Mehrlängenzuschlag unterschreiten, dürfen Wohn- und Arbeitsräume nicht ausschliesslich oder hauptsächlich Fenster aufweisen, die an durch Näherbauten beschatteten Fassaden liegen.

§ 13 ¹Aussenmauern dürfen nur mit Verputz, allenfalls kombiniert mit Jura-Kalkstein oder/und Holzverschalung, erstellt wer-

den. Elementbauweise, Sichtbacksteinmauerwerk, Metall-, Eternitverkleidungen u.a. sind nicht erlaubt. Neubau und Renovation von Bauten mit sichtbarem Fachwerk in Holz ist zulässig.

²Grobe, auffallende oder ortsfremde Farben und Putzstrukturen sind nicht gestattet.

³Der Flächenanteil der Fassadenöffnungen darf nicht mehr als ca. 25 % der Fassadenfläche ausmachen. Ein monotoner Rhythmus, bandartige Wirkung der Oeffnungen, sind zu vermeiden.

⁴Der Anhang "Verzeichnis der zu verwendenden Materialien" ist integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

E. AUSSENRAUMGESTALTUNG

§ 14 ¹Es sind grundsätzlich einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

²Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder neu anzupflanzen. Bei einem Abgang ist an gleicher Stelle ein neuer Baum anzupflanzen.

§ 15 Das nördliche Vorgelände der Häuser längs dem Kirchrain darf nicht eingezäunt werden. Mauern bis 30 cm Höhe können zugelassen werden, sofern sie kein verkehrstechnisches Hindernis bilden. Von dieser Bestimmung bleibt die Parzelle Nr. 594 ausgenommen.

§ 16 Die in der Umgebungsgestaltung verwendeten Materialien sind aufeinander abzustimmen. Sie dürfen den Charakter der historischen Einheit nicht stören.

§ 17 Die Abgrenzungen der im Plan festgehaltenen verbindlichen Elemente können, durch ein Detailstudium in der Ausführungsphase, kleineren Korrekturen unterzogen werden. Der jeweilige Plan ist der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

Oeffentliche Auflage vom 2. Juli 1982 bis 1. August 1982.

Genehmigt vom Gemeinderat Hägendorf am **21. Feb. 1983**

Der Gemeindeammann

..... *Lamm*

Der Gemeindegeschreiber

..... *M. M.*

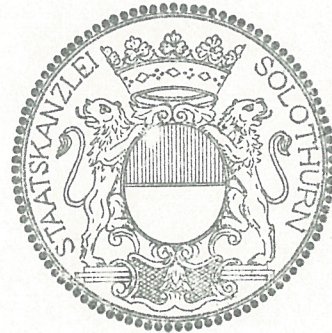
Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit

Beschluss-Nr. **2122**

vom **12. Juli 1983**

Der Staatsschreiber

..... *Dr. Max G.*



ANHANG

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: einbrennlackiert 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. Rustika. Farbe: rot, braun engobiert.
11. Stützmauern ab 0.50 m Höhe Jurakalksteine oder Verputz.
12. Weitere Materialien sind nur bei Wahrung der Einheitlichkeit zugelassen.